

**T. C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNUNA TABİ TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE**  
**AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Muhammed Gürsel BAŞEĞMEZ**

**Ankara, 2022**

**T. C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNUNA TABİ TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE**  
**AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Muhammed Gürsel BAŞEĞMEZ**

**Tez Danışmanı**

**Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**Ankara, 2022**

**T. C.**  
**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**  
**SOSYAL BİLİMLER ENSTİTÜSÜ**  
**ÖZEL HUKUK ANABİLİM DALI**

**TÜRK BORÇLAR KANUNUNA TABİ TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE**  
**AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK**

**Yüksek Lisans Tezi**

**Tez Danışmanı**

**Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**Tez Jürisi Üyeleri**

**Adı ve Soyadı**

**1- Doç. Dr. Yıldız ABİK**

**2- Prof. Dr. Hasan İŞGÜZAR**

**3- Dr. Öğretim Üyesi Vehbi Umut ERKAN**

**Tez Savunması Tarihi**

**23.06.2022**

**T. C.**

**ANKARA ÜNİVERSİTESİ**

**Sosyal Bilimler Enstitüsü Müdürlüğü'ne,**

**Doç. Dr. Yıldız ABİK'in danışmanlığında hazırladığım “Türk Borçlar Kanununa Tabi Taşınmaz Satış Sözleşmelerinde Ayıptan Doğan Sorumluluk (Ankara, 2022)” adlı yüksek lisans tezimdeki bütün bilgilerin akademik kurallara ve etik davranış ilkelerine uygun olarak toplanıp sunulduğunu, başka kaynaklardan aldığım bilgileri metinde ve kaynakçada eksiksiz olarak gösterdiğimi, çalışma sürecinde bilimsel araştırma ve etik kurallarına uygun olarak davrandığımı ve aksinin ortaya çıkması durumunda her türlü yasal sonucu kabul edeceğimi beyan ederim.**

**23.06.2022**

**Muhammed Gürsel BAŞEĞMEZ**

## İÇİNDEKİLER

İÇİNDEKİLER.....	I
KISALTMALAR CETVELİ.....	VII
GİRİŞ.....	1

### BİRİNCİ BÖLÜM

#### SATIŞ SÖZLEŞMESİ

§. 1. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, UYGULANACAK HÜKÜMLER, ÖĞELERİ, TÜRLERİ, YARAR VE HASARIN GEÇMESİ.....	3
I. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI.....	3
II. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ.....	6
III. SATIŞ SÖZLEŞMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	7
IV. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN ESASLI ÖĞELERİ.....	8
A. SATILAN MAL.....	9
B. BEDEL (SEMEN).....	11
C. TARAFLARIN ANLAŞMASI.....	13
V. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ.....	15
VI. YARAR VE HASARIN GEÇMESİ.....	17
A. YARAR VE HASAR KAVRAMI.....	17
B. ŞARTLARI.....	19

1. Geçerli Olarak Bir Satış Sözleşmesinin Kurulmuş ve Sözleşme Hükümlerinin Doğmuş Olması Şartı.....	19
2. Satılan Şeyde Meydana Gelen Hasarda Satıcının Kusursuz Olması Şartı.....	20
3. İstisnai Bir Durumun Bulunmaması.....	21
a. Durumun gereğinden kaynaklı doğan istisnalar.....	21
b. Sözleşmeden doğan istisnai durumlar.....	21
c. Kanundan doğan istisnai durumlar.....	22

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

§. 2. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UYGULANACAK HÜKÜMLER, HUKUKÎ NİTELİĞİ, ÖĞELERİ, UYGULANACAK ŞEKİL ŞARTI, TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASINDA UYGULANACAK TEMEL İLKELER VE TAŞINMAZ SATIŞI NETİCESİNİ DOĞURAN SÖZLEŞMELER .....	23
I. TANIMI.....	23
II. UYGULANACAK HÜKÜMLER.....	23
III. ÖĞELERİ.....	25
A. TAŞINMAZ MAL.....	25
B. BEDEL (SEMEN).....	27
C. ANLAŞMA.....	27
IV. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL ŞARTI.....	28

A. GENEL OLARAK.....	28
B. RESMÎ ŞEKLİN KAPSAMI.....	29
C. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE VEKÂLET.....	33
D. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE ŞEKLE UYULMAMASININ SONUÇLARI.....	35
1. Genel Olarak.....	35
2. Kesin Hükümsüzlük.....	35
3. Şekle Aykırılık ve Dürüstlük Kuralı.....	40
4. Resmî Senette Satış Bedelinin Düşük veya Yüksek Gösterilmesi.....	40
<b>V. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASINDA UYGULANACAK TEMEL İLKELER.....</b>	<b>41</b>
A. ALENİYET İLKESİ.....	41
B. TAPU SİCİLİNE GÜVEN İLKESİ.....	42
C. TESCİLLE KAZANIM İLKESİ.....	43
D. SEBEBE BAĞLILIK İLKESİ.....	43
E. SINIRLI SAYI VE TİPE BAĞLILIK ( <i>NUMERUS CLAUSUS</i> ) İLKESİ.....	43
F. BELİRLİLİK İLKESİ.....	44
G. HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE VE ZAMANAŞIMININ İŞLEMEMESİ İLKESİ.....	44
<b>VI. TAŞINMAZ SATIŞI NETİCESİNİ DOĞURAN SÖZLEŞMELER.....</b>	<b>45</b>
A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ.....	45
B. ÖNALIM SÖZLEŞMESİ.....	47
C. ALIM SÖZLEŞMESİ.....	49
D. GERİ ALIM SÖZLEŞMESİ.....	50
<b>VII. TAŞINMAZ SATIŞINDA YARAR VE HASARIN GEÇMESİ.....</b>	<b>51</b>

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK

**Ş. 3. AYIP KAVRAMI, TANIMI, SATICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN MADDİ VE ŞEKLİ ŞARTLARI, SEÇİMLİK HAKLARI, SORUMLULUĞUNUN SÖZLEŞME İLE SINIRLANDIRILMASI VEYA KALDIRILMASI, AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK İLE TÜK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDEKİ DİĞER TALEPLERİN İLİŞKİSİ.....53**

**I. AYIP KAVRAMI VE TANIMI.....53**

A. AYIP ÇEŞİTLERİ.....56

1. Maddi Ayıplar.....57

2. Hukuki Ayıplar.....58

3. Ekonomik Ayıplar.....61

4. Bildirilen ve Bulunması Gereken Niteliklerdeki Ayıplar.....62

5. Açık Ayıp.....64

6. Gizli Ayıp.....64

7. Gizlenmiş Ayıp.....65

**II. SATICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN MADDİ VE ŞEKLİ ŞARTLARI.....65**

A. GENEL OLARAK.....65

B. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN MADDİ ŞARTLARI.....65

1. Satılan Şeyin Ayıplı Olması Şartı.....66

2. Alıcının Satılan Şeydeki Ayıbı Bilmemesi Şartı.....67

3. Alıcının Ayıplı Olarak Satılan Malı Kabul Etmemesi Şartı.....72

4. Ayıptan Doğan Sorumluluğun, Sorumsuzluk Anlaşmasıyla Kaldırılmamış Olması.....	73
5. Ayıbın Hasarın Alıcıya Geçmesinden Önce Bulunması Şartı.....	74
C. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞEKLİ ŞARTLARI.....	75
1. Satılan Şeyi Gözden Geçirme Külfeti.....	76
2. Ayıbı Bildirme Külfeti.....	81
3. Zamanaşımı Süresine Uyma Şartı.....	84
<b>III. ALICININ AYIPTAN DOĞAN SEÇİMLİK HAKLARI.....</b>	<b>87</b>
A. GENEL OLARAK.....	87
B. SEÇİMLİK HAKLARIN HUKUKSAL NİTELİĞİ.....	88
C. SEÇİMLİK HAKLARIN ÇEŞİTLERİ.....	99
1. Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	99
a. Alıcının Borçları.....	104
aa. Satılanı iade borcu.....	104
bb. Alıcının satılan şeyden elde ettiği yararları geri verme borcu.....	106
b. Satıcının Borçları.....	107
aa. Satıcının satış bedelini faiziyle birlikte alıcıya geri verme borcu.....	107
bb. Satıcının yargılama giderlerini ödeme borcu.....	108
cc. Alıcının ayıplı satılan şeye yapmış olduğu giderleri ödeme borcu.....	109
c. Satılanın İadesi Borcunun ve Satış Bedelinin Geri Verilmesi Borcunun Gerçekleştirilme Sırası.....	110
d. Zararların Tazmini.....	110

aa. Doğrudan zararın tazmini.....	111
bb. Dolaylı zararların tazmini.....	113
2. Ayıp Oranında Satış Bedelinin İndirilmesi Hakkı.....	114
3. Satılan Şeyin Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı.....	118
4. Ayıplı Olarak Satılan Şeyin Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı.....	120
<b>IV. ALICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN SÖZLEŞME İLE SINIRLANDIRILMASI VEYA KALDIRILMASI.....</b>	<b>122</b>
<b>V. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK İLE TÜK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDEKİ DİĞER TALEPLERİN İLİŞKİSİ.....</b>	<b>125</b>
A. GENEL OLARAK.....	125
1. Ayıptan Doğan Sorumluluk ile Hatadan Kaynaklı İptale İlişkin Hükümler Arasındaki İlişki.....	126
2. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Hile ile İlişkisi.....	127
3. Ayıptan Doğan Sorumluluk ile Haksız Fiil Sorumluluğu Arasındaki İlişki.....	127
4. Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Kötü İfa Arasındaki İlişki.....	128
<b>SONUÇ.....</b>	<b>129</b>
<b>BİBLİYOGRAFYA.....</b>	<b>134</b>
<b>ÖZET.....</b>	<b>140</b>
<b>ABSTRACT.....</b>	<b>141</b>

## KISALTMALAR CETVELİ

<b>ABÜHFD</b>	: Antalya Bilim Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AKÜHFD</b>	: Akdeniz Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AÜHFD</b>	: Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>AÜSBE</b>	: Ankara Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü
<b>Bkz.</b>	: Bakınız
<b>BTHD</b>	: Banka ve Ticaret Hukuku Dergisi
<b>BÜHFD</b>	: Bahçeşehir Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>C.</b>	: Cilt
<b>Dp.</b>	: Dipnot
<b>E.</b>	: Esas numarası
<b>EBK</b>	: Eski Borçlar Kanunu
<b>ET</b>	: Erişim Tarihi
<b>FHD</b>	: Fasikül Hukuk Dergisi
<b>HD</b>	: Hukuk Dairesi
<b>HGK</b>	: Hukuk Genel Kurulu
<b>İKÜHFD</b>	: İstanbul Kültür Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>K.</b>	: Karar numarası
<b>KFTFİK</b>	: Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun
<b>KMK</b>	: Kat Mülkiyeti Kanunu
<b>KÜHFD</b>	: Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi
<b>m.</b>	: Madde
<b>NK</b>	: Noterlik Kanunu
<b>No.</b>	: Number
<b>RG</b>	: Resmî Gazete

<b>s.</b>	: Sayfa
<b>S.</b>	: Sayı
<b>T.</b>	: Tarih
<b>TBK</b>	: Türk Borçlar Kanunu
<b>THD</b>	: Terazi Hukuk Dergisi
<b>TK</b>	: Tapu Kanunu
<b>TKHK</b>	: Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun
<b>TMK</b>	: Türk Medeni Kanunu
<b>TST</b>	: Tapu Sicili Tüzüğü
<b>TTK</b>	: Türk Ticaret Kanunu
<b>UMD</b>	: Uyuşmazlık Mahkemesi Dergisi
<b>vb.</b>	: Ve benzeri
<b>vd.</b>	: Ve devamı
<b>Yarg.</b>	: Yargıtay
<b>YÜHFD</b>	: Yeditepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi

## GİRİŞ

Satış sözleşmelerinin bir türü olan taşınmaz satış sözleşmelerinin konusunu ekonomik değeri yüksek olan taşınmaz mallar oluşturmaktadır. Taşınmaz satış sözleşmelerinin genel esasları 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenmiştir. Taşınmaz malların satışı gerçekleşirken kanun koyucu bir takım şekli şartlar belirlemiştir. Bu şekli şartların amacı ise taşınmaz malların yüksek ekonomik değerlerinin bulunması nedeni ile yapılacak hataları asgari düzeye indirmektir. 6098 sayılı TBK bu düzlemde çeşitli hükümler ihtiva etmektedir. Taşınmaz sözleşmesine konu edinilen taşınmaz mallarda ise birtakım eksiklikler veya kusurlar bulunabilir ya da daha sonradan ortaya çıkabilir. Bu kusurlar ve eksiklikler ise gerekli koşulları sağlamaları halinde “ayıp” olarak nitelendirilen hukuki kavramın içerisinde değerlendirilecektir.

Taşınmaz satış sözleşmesinin tarafları, alıcı ve satıcıdır. Taşınmaz satış sözleşmesine konu taşınmazın ayıplı olması halinde taşınmaz malların ekonomik ve sosyal değerlerinin de yüksek olması göz önünde bulundurularak alıcının hem ekonomik hem sosyal açıdan ciddi anlamda zarara uğrama tehlikesi bulunmaktadır. Söz konusu zararlardan dolayı taşınmaz satış sözleşmelerinde ayıptan doğan sorumluluk üzerinde önemle durulması gereken bir konudur. Bu nedenlerle 6098 sayılı TBK'de satış sözleşmesine konu taşınmazdaki ayıplardan doğan birtakım sorumluluklar belirlenmiştir. Bu sorumlulukları kanun koyucu belirlerken alıcının taşınmazdaki ayıptan dolayı uğrayacağı zararı, satıcıyı da zor durumda bırakmadan, alıcı ve satıcı arasında bir denge kurarak gidermek istemiştir. Gerek 6098 sayılı TBK'de yer alan hükümler gerekse doktrinde yer alan görüşlerle birlikte yargı kararları da söz konusu denge hususu da gözetilerek çeşitli çözümler bulunmak istenmiştir.

6098 sayılı TBK’de yer alan hükümlerin yanında, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun’da da taşınmaz satış sözleşmelerinde taşınmazın ayıplı olmasından doğan sorumluluğa ilişkin hükümler düzenlenmiştir. 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanunun 2. maddesinde yer alan *“Bu Kanun, her türlü tüketici işlemi ile tüketiciye yönelik uygulamaları kapsar.”* düzenlemesi gereği 6502 sayılı TKHK’nin uygulama alanı bulabilmesi için ise taşınmaz satış sözleşmesinin tüketici işlemi mahiyetinde olması ve sözleşme taraflarından birisinin tüketici olması gerekmektedir. 6502 sayılı TKHK’de yer alan taşınmaz satış sözleşmelerinde ayıptan doğan sorumluluk hükümleri 6098 sayılı TBK’ye göre daha dar kapsamlı olmakla birlikte 6502 sayılı TKHK’nin 83/1. maddesinde 6502 sayılı TKHK’de hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlerin uygulanacağı düzenlenmiştir.

## BİRİNCİ BÖLÜM

### SATIŞ SÖZLEŞMESİ

#### § 1. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, UYGULANACAK HÜKÜMLER, ÖĞELERİ, TÜRLERİ, YARAR VE HASARIN GEÇMESİ

##### I. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI

Satış sözleşmesi, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu<sup>1</sup>'nda düzenlenmiştir ve TBK m.207/1'de tanımı yapılmıştır. TBK m.207/1'de yer alan hükümde, “*Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.*” ifadesine yer verilmiştir. Kanun koyucunun yapmış olduğu bu tanımı da dikkate alarak satış sözleşmesinin tanımını şu şekilde yapabiliriz: Satış sözleşmesi alıcının vermeyi üstlendiği bir miktar bedele karşılık, satıcının da satışa konu olan bir emtiayı alıcının zilyetliğine devrederek mülkiyeti alıcıya geçirmeyi borçlandığı bir sözleşmedir<sup>2</sup>.

Satış sözleşmesinin akdedilmesi ile satış sözleşmesinin konusunu oluşturan emtianın mülkiyeti alıcıya geçmemektedir<sup>3</sup>. Satış sözleşmesinin akdedilmesi ile satıcı, alıcıya karşı emtianın mülkiyetini devretme borcu altına girer ve emtianın mülki-

---

<sup>1</sup> 6098 sayılı, 04.02.2011 Resmî Gazete yayım tarihli TBK.

<sup>2</sup> AYDOĞDU, Murat, KAHVECİ, NALAN, **Türk Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s.15.

<sup>3</sup> ZEVKLİLER, Aydın, GÖKYAYLA, K. Emre, **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, 20. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020, s.31.

yeti ise satıcının alıcıya emtianın zilyetliğinin devredilmesi ile geçer<sup>4</sup>. Bu nedenlerle satış sözleşmesi borçlandırıcı bir işlem olup, satışa konu olan emtianın teslimi ise tasarruf işlemi mahiyetindedir<sup>5</sup>.

TBK m.207 vd.'nda düzenlenmiş olan satış sözleşmesine ek olarak 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun<sup>6</sup> nazarında düzenlenen tüketici satışı da satış sözleşmelerinin türü olarak değerlendirilebilir<sup>7</sup>. Bir satış sözleşmesinin TKHK kapsamında değerlendirilebilmesi için sözleşmenin bir tarafının tüketici olması gerekmektedir<sup>8</sup>. Tüketici sözleşmesinin diğer tarafının ise mesleki veya ticari saikle hareket

---

<sup>4</sup> ZEVLİLİLER-GÖKYAYLA, s.31; EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021, s.27.

<sup>5</sup> REMZİ, Mehmet, AYDIN, Sezer, **Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019, s.47.

<sup>6</sup> 6502 sayılı, 28.11.2013 RG yayım tarihli TKHK.

<sup>7</sup> ARAL, Fahrettin, AYRANCI, Hasan, **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, 13. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.72.

<sup>8</sup> Bkz. Yarg. 13.HD, T.11.10.2016, E.2016/20372, K.2016/17995: “*Bir hukuki işlemin sadece 6502 sayılı yasada düzenlenmiş olması tek başına o işlemde kaynaklanan uyuşmazlığı tüketici mahkemesinde görülmesini gerektirmez. Bir hukuki işlemin 6502 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin tüketici olması gerekir. Somut olayda davacılar trafik kazasından dolayı uğradıkları zarar nedeniyle davalı avukata vekaletname vermişlerdir. Davacılar bu hukuki işlem içerisinde tüketici konumunda olduğundan, taraflar arasındaki hukuki ilişkinin tüketici işlemi olduğunun kabulü gerekir. Bu itibarla uyuşmazlığın Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında kaldığına göre davaya bakmaya Tüketici Mahkemesi görevlidir. Bu durumda mahkemece*

eden birisi olması gerekir<sup>9</sup>. Tüketici kavramı ise TKHK m.3/1/k’de “*Tüketici: Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi, ...ifade eder*” şeklinde tanımlanmıştır. Tüketici satışının yanında ticari satış sözleşmeleri de bulunmaktadır. Ticari satış sözleşmelerine ilişkin hükümler ise 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu<sup>10</sup>’nda düzenlenmiştir. Ticari satışlarda zilyetliğin devredilmesi için bir zamanın öngörülmesi durumunda, TBK’nin satıcının temerrüdüne ilişkin hükümlerinin (TBK m.212/2, 212/3) uygulanmasına ek olarak TTK m.23’te ticari satışlar açısından edimlerin ifa edilmesi, alıcının temerrüdü halinde satıcının malın satış izni talebi ve satılanın ayıplı olmasından doğan sorumluluk durumunda gözden geçirme ve ihbar külfetleri de düzenlenmiştir<sup>11</sup>. Bir diğer satış sözleşmesi türü ise milletlerarası mal satım sözleşmeleridir. Milletlerarası mal satım sözleşmesi ise uygun koşulların bulunması halinde Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş

---

*işin esasına girilerek, hüküm tesisi gerekirken, genel mahkemelerin görevli olduğundan bahisle, görevsizlik kararı verilmesi, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir...”.*

(www.lexpera.com.tr – ET.15.03.2022)

<sup>9</sup> KARATAŞ, Zeynep, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Haksız Şartlar”, AÜSBE, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019, s.23.

<sup>10</sup> 6102 sayılı, 14.02.2011 RG yayım tarihli TTK.

<sup>11</sup> ARAL-AYRANCI, s.72.

Milletler Antlaşması<sup>12</sup> hükümlerinin uygulandığı satış sözleşmeleridir<sup>13</sup>. Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması 07.04.2010 Tarih ve 5870 Sayılı Kanun ile ülkemizde kabul edilmiş olup 01.08.2011 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır.

## II. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HUKUKÎ NİTELİĞİ

Satış sözleşmeleri hukuki mahiyeti gereği bir borç doğuran sözleşmelerdir. Bu borç alıcı için satışa ilişkin bedeli satıcıya geçirme borcu olarak tezahür ederken, satıcı için ise satılan şeyin zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme borcu olarak tezahür eder<sup>14</sup>. Söz konusu borçlandırıcı işlemin yapılması sözleşmenin kurulması için yeterlidir<sup>15</sup>. Satıcının bu borcu, alacak haklarında devir ile yerine getirilirken devir işlemi ise taşınırlarda teslim, taşınmazlarda ise tescil ile yerine getirilir<sup>16</sup>. Satış sözleşmesinde her iki taraf da edimlerini yerine getirmek durumundadır. Satış sözleşmesinde satılan şey ile satılan şeye ilişkin ödenen satış bedeli birbirinin karşılığıdır<sup>17</sup>. Satış

---

<sup>12</sup> 2010/247 Karar sayılı, 27545 RG sayılı ve 07.04.2010 RG yayım tarihli Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması.

<sup>13</sup> ARAL-AYRANCI, s.73; KILIÇOĞLU, Ahmet M., **Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 2. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2020, s.39.

<sup>14</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.32; ARAL-AYRANCI, s.71; REMZİ-AYDIN, s.47; EREN, **Özel Hükümler**, s.28.

<sup>15</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.32; YAVUZ, Cevdet, ACAR, Faruk, ÖZEN, Burak, **Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler**, 17. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021, s.26.

<sup>16</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.32; KILIÇOĞLU, s.49.

<sup>17</sup> REMZİ-AYDIN, s.47; KILIÇOĞLU, s.45; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38.

sözleşmesi bu nedenle tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir<sup>18</sup>. Satış sözleşmesi ancak tarafların karşılıklı olarak ve birbirlerine uygun bir şekilde iradelerine ilişkin beyanlarının bulunması ile geçerli olarak kurulabilmesi nedeni ile satış sözleşmesi hukuki mahiyeti gereği rızai bir sözleşmedir<sup>19</sup>. Satış sözleşmesi konusunu oluşturan borç ilişkisi sürekli bir borç ilişkisi değildir<sup>20</sup>. Satış sözleşmesinde satıcının borçlandığı edim tek bir edim olup bu edim bir anda ve tek seferde yerine getirilmesi sebebiyle ani edimleri içeren bir sözleşmedir<sup>21</sup>. Satış sözleşmesinde taşınmaz satışı yönünden Türk Medeni Kanunu<sup>22</sup> m.716, 1024 ve 1025 gereğince taşınmaz satışının sebebe bağlı (illi) olduğu ifade edilmişken, her ne kadar taşınırlar için mevzuatta herhangi bir düzenleme yoksa da doktrinde ve uygulamada taşınır satışının da sebebe bağlı bir sözleşme olduğu kabul edilmektedir<sup>23</sup>.

### III. SATIŞ SÖZLEŞMESİNE UYGULANACAK HÜKÜMLER

Satış sözleşmesine ilişkin hükümler, TBK m.207-281 arasında yer alan hükümler ile düzenlenmiştir. TBK'nin 207-281. maddeleri arasında düzenlenen satış

---

<sup>18</sup> ARAL-AYRANCI, s.76; KILIÇOĞLU, s.45; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38; EREN, **Özel Hükümler**, s.28; REMZİ-AYDIN, s.47.

<sup>19</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.33; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.27; REMZİ-AYDIN, s.47; EREN, **Özel Hükümler**, s.28; KILIÇOĞLU, s.48; ARAL-AYRANCI, s.76.

<sup>20</sup> ARAL-AYRANCI, s.77.

<sup>21</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.33; EREN, **Özel Hükümler**, s.29; ARAL-AYRANCI, s.77; KILIÇOĞLU, s.44.

<sup>22</sup> 4721 sayılı, 08.12.2011 RG yayım tarihli TMK.

<sup>23</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.30; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.33; ARAL-AYRANCI, s.78.

sözleşmelerine ilişkin hükümler “genel hükümler”, “taşınır satışı”, “taşınmaz satışı”, “bazı satış türleri” olarak esasen dört alt başlıktan oluşmakla birlikte taşınır satışına ilişkin düzenlenen hükümler mevzuatta aksi hüküm bulunmadıkça diğer satış sözleşmesi türlerine de uygulanabileceği belirtilmiştir<sup>24</sup>. Ayrıca TBK dışında, tüketici olan kişilerin taraf olduğu satış sözleşmelerine ise TKHK’de düzenlenen hükümler de uygulama alanı bulabilecektir. Ticari satışlara ilişkin kurulan sözleşmelerde ise TTK’nin 23. maddesinde yer alan hükümler uygulama alanı bulabilecektir. Ayrıca ülkemizde de kabul edilen ve iç hukuk metni olan<sup>25</sup> Milletlerarası Mal Satımına İlişkin Sözleşmeler Hakkında Birleşmiş Milletler Antlaşması’nın hükümleri de milletlerarası gerçekleşen mal satım sözleşmelerine de uygulanması mümkün olabilecektir.

#### **IV. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN ESASLI ÖGELERİ**

Satış sözleşmesinin kurulabilmesi için sözleşmede bulunması gereken birtakım öğeler vardır. Eğer bu öğelerden birisi bile satış sözleşmesinde kendisine yer edilemezse sözleşmenin kurulması mümkün olmayacaktır<sup>26</sup>. Söz konusu öğeler ise satış sözleşmesinde yer alan satılan mal, satılan mala ilişkin belirlenen bedel ve satılan mal ile bedelin karşılıklı olarak değiştirileceğine dair bir anlaşmadır<sup>27</sup>.

---

<sup>24</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.33; KILIÇOĞLU, s.37.

<sup>25</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.34; KILIÇOĞLU, s.39.

<sup>26</sup> KILIÇOĞLU, s.40; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.34; ARAL-AYRANCI, s.74.

<sup>27</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.36; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.27.

## A. SATILAN MAL

Eski Borçlar Kanunu<sup>28</sup> m.182/1, “*Beyi bir akittirki onunla bayi, satılan malı müşterinin iltizam ettiği semen mukabilinde müşteriye teslim ve mülkiyeti ona nakletmek borcunu tahammül eder.*” hükmünü içermekteydi. Söz konusu maddede “mal” kavramına yer verilmişken, TBK’nin 207. maddesinde ise mal kavramı yerine “satılan” kavramı kendisine yer edinmiştir<sup>29</sup>. Satış sözleşmesinin konusunu yalnızca maddi varlıklar oluşturmayıp aynı zamanda maddi olmayan varlıklar da oluşturabilir. Malvarlıksal değeri olan her şey satış sözleşmesinin konusuna dâhil edilebilecektir<sup>30</sup>. Maddi mallar kapsamına taşınır ve ilerleyen kısımlarda ayrıntılı olarak ele alınacak taşınmaz mallar dâhil olabilir. Maddi olmayan mallara elektrik enerjisi gibi doğal güçler olabileceği gibi miras payı, alacak hakları gibi şeylerde satış sözleşmesinin konusunu oluşturabilir<sup>31</sup>. Satışa konu olan mal misli veya misli olmayan mahiyette olabilir<sup>32</sup>. Satış sözleşmesinin kurulduğu anda satılan malın mevcut olması gerekmeyip daha sonraki zamanda gerçekleşecek mal veya haklar da satış sözleşmesinin konusuna

---

<sup>28</sup> 818 sayılı mülga Borçlar Kanunu.

<sup>29</sup> KILIÇOĞLU, s.40; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.36; EREN, **Özel Hükümler**, s.31; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.16.

<sup>30</sup> AKINTÜRK, Turgut, ATEŞ, Derya, **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri**, 29. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2020, s.230; EREN, **Özel Hükümler**, s.31.

<sup>31</sup> AKINTÜRK-ATEŞ, s.230; EREN, **Özel Hükümler**, s.31; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.16.

<sup>32</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38; ARAL-AYRANCI, s.80.

dâhil edilebilecektir<sup>33</sup>. Ancak satış sözleşmesine konu edilen mal ifa zamanında var olmalıdır ve de malın satıcıda bulunması gerekmektedir<sup>34</sup>. Aksi takdirde satış sözleşmesi geçmişe yönelik olarak batıl kabul edilecektir<sup>35</sup>. Satış sözleşmesi kurulduğu anda satılan malın hazır bulunmaması durumunda dikkat edilecek başka bir husus ise satış konusu malın sözleşme kurulmasından daha önce objektif şekilde imkânsız olmaması ve emredici hukuk kurallarına ilişkin aykırı bir durumun olmaması gerektiğidir<sup>36</sup>. Bu duruma aykırılık teşkil eden bir durum mevcut ise TBK'nin 27. maddesinde yer alan *“Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür”* hükmü uygulama alanı bulabilecektir. Satışa konu edilen şeylerin mutlaka satıcıya ait olması gerekmemekle birlikte üçüncü şahıslara ait olan şeyler de satış sözleşmesinin konusuna dâhil edilebilir<sup>37</sup>. Bir malın başka bir malla değiştirilmesi satış sözleşmesinin konusunu oluşturmamakta, konusu mal değişimi olan sözleşmeler TBK m.282'de düzenlenen trampa sözleşmesini meydana getirmektedir<sup>38</sup>.

---

<sup>33</sup> ARAL-AYRANCI, s.82; EREN, **Özel Hükümler**, s.33; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.37; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.16.

<sup>34</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.35; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.37.

<sup>35</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.37; KILIÇOĞLU, s.40; EREN, **Özel Hükümler**, s.35.

<sup>36</sup> REMZİ-AYDIN, **Borçlar Hukuku Özel Hükümler**, s.48; EREN, **Özel Hükümler**, s.38.

<sup>37</sup> ARAL-AYRANCI, s.82; EREN, **Özel Hükümler**, s.35; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.44.

<sup>38</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.36; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38.

## B. BEDEL (SEMEN)

Bedel; alıcının kendisine zilyetliği devredilmesi kararlaştırılan malın karşılığı olarak satıcıya ödemekle yükümlü olduğu paradır<sup>39</sup>. EBK'nin 182. maddesinde “*semen*” olarak belirtilirken, TBK'nin 207. maddesinde “*bedel*” olarak belirtilmiştir. Bedel ise tanımda da belirtildiği gibi paradan oluşması gerekmektedir. Satılan malın karşılığı olarak para yerine mal veriliyorsa daha önce de belirtildiği üzere burada satış sözleşmesi yerine TBK m.282'de yer alan trampa sözleşmesinin varlığından bahsedilecektir<sup>40</sup>. Eğer satışa konu malın karşılığında ödenecek bedelin içeriği bir miktar para ve bir şeyin zilyetliğinin devri oluşturuyor ise bu durumda *satış-mal değişimi* nitelikli bir karma sözleşmenin varlığından bahsedilecektir<sup>41</sup>. TBK'nin 99. maddesinde yer alan “*Konusu para olan borç Ülke parasıyla ödenir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle ödeme yapılması kararlaştırılmışsa, sözleşmede aynen ödeme veya bu anlama gelen bir ifade bulunmadıkça borç, ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parasıyla da ödenebilir. Ülke parası dışında başka bir para birimiyle belirlenmiş ve sözleşmede aynen ödeme ya da bu anlama gelen bir ifade de bulunmadıkça, borcun ödeme gününde ödenmemesi üzerine alacaklı, bu alacağının aynen veya vade ya da fiilî ödeme günündeki rayiç üzerinden Ülke parası ile ödenmesini isteyebilir*” düzenlemesi ile ödenecek para borcunun hangi ülkenin para birimine göre kararlaştırılabileceği belirtilmiştir. Söz konusu maddenin ikinci fıkrasına göre sözleşmede aynen

---

<sup>39</sup> AKINTÜRK-ATEŞ, s.231; EREN, **Özel Hükümler**, s.36; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38; KILIÇOĞLU, s.45; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.17; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.44.

<sup>40</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.36; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38.

<sup>41</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.17.

ödemeye ilişkin bir ibare yoksa rayiç değer üzerinden ülke parasıyla ödeme yapılabilceği belirtilmiştir. Yine söz konusu maddenin üçüncü fıkrasında ise sözleşmede ülke parası dışında bir para birimi kararlaştırılmışsa ve aynen ödemeye ilişkin bir ibare yoksa borçlunun temerrüdü halinde alacaklıya para borcunun rayiç bedel üzerinden ülke para birimi ile ödenmesini isteme hakkı verilmiştir. Sözleşme konusu bedele ilişkin para miktarı TBK'nin 27. maddesine herhangi bir aykırılık teşkil etmediği sürece taraflarca özgür bir şekilde belirlenebileceği belirtilmiştir<sup>42</sup>. Ancak herhangi bir resmî tarifeye tabi tutulmayan bir malın değerinin oldukça üzerinde bir fiyata satılması durumunda ise TBK'nin 28. maddesinde yer alan gabine ilişkin hükümler satış sözleşmesinde uygulama alanı bulabilecektir<sup>43</sup>. Satış sözleşmesinin kurulduğu anda bedele ilişkin para miktarının gösterilmiş olması sözleşmenin kurulması için şart olmayıp, TBK'nin 207/3. maddesine göre bedelin belirlenebilir olması sözleşmenin kurulması açısından yeterlidir<sup>44</sup>. TBK m.233/1'de yer alan "*Alicı, satış bedelini belirtmeksizin, malı alacağını kesin olarak bildirmişse satış, ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyatı üzerinden yapılmış sayılır.*" düzenlemesi gereğince satış sözleşmesinde bedel kararlaştırılmamış ise bu durumda satış sözleşmesinde yer alan bedele ilişkin satış parası, malın ifa edildiği gün ve yerdeki ortalama piyasa fiyatı (cari fiyat) üzerinden belirlenecektir<sup>45</sup>. Taşınmaz satış sözleşmelerinde satış bedeline ilişkin para miktarının belirlenebilir olması yeterli olmayıp, taşınmazların satışının resmî şekle

---

<sup>42</sup> KILIÇOĞLU, s.45; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38.

<sup>43</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.17; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.38; KILIÇOĞLU, s.47; EREN, **Özel Hükümler**, s.38; REMZİ-AYDIN, s.49.

<sup>44</sup> AKINTÜRK-ATEŞ, s.231; KILIÇOĞLU, s.47; REMZİ-AYDIN, s.93.

<sup>45</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.41; EREN, **Özel Hükümler**, s.38.

göre yapılmasından dolayı resmî senette satış parasının belirtilmiş olması gerekmektedir<sup>46</sup>.

### C. TARAFLARIN ANLAŞMASI

Satış sözleşmesi, sözleşme taraflarının sözleşmenin esaslı öğeleri olan satılan mal ve bedele ilişkin iradelerinin birbirleriyle uyumlu olduğu an kurulmuş olur<sup>47</sup>. Bu nedenle satıcının satılan şeyin zilyetliğini ve mülkiyetini alıcıya devretmesini ve alıcının da satılan şeyin karşılığında satış bedeli vermesi hususunda karşılıklı olarak anlaşmış olmaları gerekmektedir<sup>48</sup>. Satış sözleşmesinin tarafları her ne kadar söz konusu hususlar da anlaşmış olsalar da satılan şeyin mülkiyeti alıcıya ancak taşınırlarda satılan şeyin zilyetliğinin devri (teslim) ile intikal ederken, taşınmaz mallarda ise satılan taşınmazın tapu siciline tescilinin yapılması ile intikal edecektir<sup>49</sup>. Aksi takdirde söz konusu tasarruf işlemleri gerçekleştirilmediğinde alıcı her ne kadar satışa ilişkin satış bedelini ödemiş olsa bile satılan şeyin mülkiyetini kazanamayacaktır. Taşınır satışlarında sözleşmenin tarafları arasındaki anlaşma genel olarak bir şekle tabi değildir. Ancak her ne kadar taşınır satışı kapsamında olsalar da taksitle satış TKHK'nin 6A/2 hükmü gereğince yazılı şekilde, motorlu araç satışı noterde resmî senet ile ve mülkiyeti saklı tutma sureti ile yapılan satışlar ise TMK m.764/2 gereğince resmî senet ile yapılması nedeniyle bu genel kurala tabi değildir. Ayrıca taşınmaz satışları daha önce

---

<sup>46</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.183; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.42.

<sup>47</sup> KILIÇOĞLU, s.48; EREN, **Özel Hükümler**, s.38; REMZİ-AYDIN, s.50; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.43.

<sup>48</sup> KILIÇOĞLU, s.48; EREN, **Özel Hükümler**, s.38; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.43.

<sup>49</sup> AKINTÜRK-ATEŞ, s.231; EREN, **Özel Hükümler**, s.39; KILIÇOĞLU, s.49.

de bahsedildiği üzere resmî şekle tabidir. Satış sözleşmesinin kurulabilmesi için taraflar arasında anlaşma sağlanmış olması yeterli olup satıcının satılan şeyin zilyetliğini alıcıya devretmesi ve alıcının da satışa ilişkin bedeli satıcıya ödemiş olması gerekmemektedir<sup>50</sup>. Satış sözleşmesinin kurulması ile satıcının satışa ilişkin bedeli alıcıdan talep etme ve alıcının da satıcıdan satılan şeyin zilyetliğini kendisine devredilmesine yönelik bir şahsi talep hakkı meydana gelmiş olur<sup>51</sup>. TBK m.207/2’de yer alan “Sözleşme ile aksi kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.” düzenlemesi ile aksi kararlaştırılmadıkça taraflar borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlü olup<sup>52</sup> sözleşme taraflarından birisi yükümlü olduğu borcu ifa etmedikçe, sözleşmenin diğer tarafından borcunu ifa etmesini isteyemez<sup>53</sup>. Aksi durumda Yargıtay’ın yerleşik içtihatlarında da belirtildiği gibi karşı taraf ödemezlik def’ini ileri sürebilecektir<sup>54</sup>. TBK’nin 207/2. maddesi gereğince eğer satış sözleşmesinin taraflarının arasında taraflardan birinin

---

<sup>50</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.17; KILIÇOĞLU, s.48.

<sup>51</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.43.

<sup>52</sup> GÜNAY, C. İlhan, **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri**, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016, s.151; KILIÇOĞLU, s.50.

<sup>53</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.43; KILIÇOĞLU, s.50.

<sup>54</sup> Bkz. Yarg. HGK T.11.10.2016, E.2017/(13)3-1979, K.2021/796: “Karşılıklı borç yükleyen sözleşmelerde ise ifa isteminde bulunan taraf, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olmalıdır (TBK, m.97). Bu hâl sağlanmadan ifa talep edildiğinde, aksi taraflarca açıkça kararlaştırılmamış olmak kaydıyla, karşı taraf ödemezlik def’ini ileri sürerek ifadan kaçınabilir.”. (www.https://www.yargitay.gov.tr/ – ET.15.01.2022)

borcunu diğerk taraftan daha önce yerine getireceğine dair bir anlaşma veya bir adet varsa bu durumda borcunu daha erken ifa etmesi gereken taraf, diğerk taraftan daha önce yüklenmiş olduğu bu borcunu ifa etmelidir<sup>55</sup>. Kural olarak TBK'nin m.97 ve 207/2 düzenlemeleri uyarınca taraflarca aksi kararlaştırılmamışsa satışın, peşin olarak yapılması asıl olmakla birlikte satıcı, eğer malı teslim etmiş ve satış bedelini almamışsa bunu ispatlamalıdır, aynı şekilde alıcı da satış bedelini vermiş ancak malı henüz teslim almamışsa bunu kendisinin ispatlaması gerekmektedir<sup>56</sup>.

Satış sözleşmesinin temel öğeleri olarak saydığımız; mal, bedel ve anlaşma öğeleri eğer satış sözleşmesinde kendisine yer edinmişse bu durumda satış sözleşmesinin kurulmuş sayılacağını kabul edebileceğiz. Söz konusu bu üç temel öge haricinde satış sözleşmesinde konu edilen diğerk hususların (satılan malın türü, kalitesi, sözleşmeye konu borçların nerede, hangi vakitte yerine getirileceği vb.) satış sözleşmesinin kurulabilmesi için mutlaka sözleşmede var olması gerekmektedir. Söz konusu temel öge olmayan bu hususlar TBK'nin 83, 84, 211, 213, 232 ve 234. maddelerinde yer alan hükümler gereğince çözüme kavuşturulabilecektir.

## V. SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TÜRLERİ

Satış sözleşmesi birtakım özelliklerine göre çeşitli türlere ayrılmaktadır. Bu ayrımlardan ilki satış sözleşmesinin konusuna göre yapılan ayrımdır. Buna göre satış sözleşmesi konusuna göre taşınır ve taşınmaz satışı olarak ikiye ayrılmaktadır. TBK'nin 209/1. maddesinde yer alan "*Taşınır satışı, Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğerk kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışıdır.*" düzenlemesi ile taşınır satışının tanımı yapılmıştır. Taşınmaz satışının

---

<sup>55</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.44; KILIÇOĞLU, s.50.

<sup>56</sup> REMZİ-AYDIN, s.50; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.44.

konusu ise taşınmazlardır ve bu taşınmazlar TMK'nin 704. maddesinde belirtilmiştir. Taşınmaz satışında bütünleyici parçalar da satış sözleşmesine dâhildir<sup>57</sup>. Ancak TBK'nin 209/2. maddesinde bu duruma bir istisna getirilmiştir. TBK'nin 209/2. maddesinde yer alan *“Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların satılması da taşınır satışdır.”* düzenlemesi ile sayılan şeylerin taşınmazdan ayrılması şartıyla mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların satışını, taşınır satışı kapsamında değerlendirmiştir. Ayrıca TBK m.246'da yer alan *“Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.”* hükmü ile taşınır satışına ilişkin kanun koyucunun düzenlemiş olduğu kurallar kıyas yoluyla taşınmaz satışına uygulanabileceği belirtilmiştir.

Bir diğer satış sözleşmesi türü ayrımı ise ticari satış ve ticari olmayan satış sözleşmesidir. Bu ayrımın getirdiği en büyük farklılık ise TBK m.212'nin getirmiş olduğu satıcının temerrüdü hâlidir. TBK m.212'de yer alan *“Satıcının temerrüdü hâlinde, borçlunun temerrüdüne ilişkin genel hükümler uygulanır. Zilyetliğin devri için belirli bir süre konulmuş olan ticari satışlarda, satıcı temerrüde düşerse alıcının, devir isteminden vazgeçerek borcun ifa edilmemesinden doğan zararının giderilmesini istediği kabul edilir. Alıcı, satılanın devredilmesini isteme niyetinde ise, belirlenen sürenin bitiminde bunu satıcıya hemen bildirmek zorundadır.”* düzenlemesi ile ticari satışlarda satıcının temerrüde düşmesi hâlinde alıcının, aynen ifadan vazgeçebileceği ve borcun ifa edilmemesinden kaynaklanan müspet zararın karşılanmasını isteyebileceği belirtilmiştir.

---

<sup>57</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.40.

Diğer bir ayırım ise satış bedelinin ödeme usulüne göre yapılan ayırımdır. Bu satış türleri dört tanedir. Bunlar taksitle satış sözleşmesi, peşin satış sözleşmesi, vadeli satış sözleşmesi ve ön ödemeli satış sözleşmeleridir. Satış sözleşmesinin diğer bir ayırım türü ise sözleşmenin kurulma şartlarına göre satış türleri ayırımıdır. Bunlara örnek olarak “*Kampanyalı satış sözleşmesi*”, “*Kapıdan satış sözleşmesi*” gibi türleri verebiliriz<sup>58</sup>. Diğer bir tür ayırımı ise teslim tarzına göre yapılan satış sözleşmesi türüdür ve üçe ayrılmaktadır. Bunlar “*yerinde satış*”, “*mesafeli satış*”, “*uzaktan satış*” tır. Bir diğer satış sözleşmesi türü ise parça ve çeşit satışı ayırımıdır. Yapılan bu ayırında parça borcu ve çeşit borcu ayırımı göz önünde bulundurulmuştur<sup>59</sup>. Satış sözleşmesinin diğer türleri ise mülkiyeti saklı tutma kaydıyla yapılan satış sözleşmesi ve uluslararası satış sözleşmeleridir.

## **VI. YARAR VE HASARIN GEÇMESİ**

### **A. YARAR VE HASAR KAVRAMI**

TBK m.208’de yer alan “*Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayrık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir.*” düzenlemesi gereğince satılanın yararı ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri ile, taşınmazlarda ise tescil anına kadar satıcıya ait olduğu belirtilmiştir. Satışa konu şeyin satış sözleşmesi kurulurken alıcıya teslim edilmesi zorunluluğu bulunmamaktadır ve satılan daha sonra alıcıya teslim edilebilir. İşte söz konusu satış

---

<sup>58</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.86, 103; EREN, **Özel Hükümler**, s.44.

<sup>59</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.44; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.104 vd.

sözleşmesinin kurulması ve satılanın alıcıya teslim edilmesi arasındaki bu süreçte satılarda oluşacak yarar ve hasarın alıcıya mı yoksa satıcıya mı ait olacağı belirlenmesi gerekmektedir<sup>60</sup>.

Hasar sözleşmenin kurulmasından satılanın teslimine kadar geçen süreçte satıcının kusuru dışında satılanın tamamıyla yok olduğu ya da ederini azaltacak şekilde ziyaa uğraması ve bu sebeple de satılanın alıcıya teslim edilememesi veya belirlenen değerden daha az bir değer ile teslim edilmesidir<sup>61</sup>. Yarar ise sözleşmenin kurulmasından satılanın teslimine kadar geçen süreçte satılan şeyde kendiliğinden oluşan fazlalıklardır<sup>62</sup>.

TBK m.208'e göre istisnai hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir. Hasar; maddi edim hasarı ve bedel hasarı olmak üzere iki çeşide ayrılmakla birlikte maddi edim hasarı taşınırlarda zilyetliğin devrinden önce, satılan taşınmazlarda ise tescilden önce satılan şeylerin umulmadık bir olay nedeni ile yok olması ya da değerinin azalıp azalmadığına ilişkin bir husustur<sup>63</sup>. Satılan şeyin değeri azalmış ya da yok olmuş olmasına rağmen satıcıya ait ifa yükümlülüğü devam etmekteyse bu durumda maddi edim hasarı satıcıya aittir, aksi durumda alıcıya ait olmaktadır<sup>64</sup>. Bedel hasarı ise umulmadık bir olay karşısında satılan şeyin değerinin azalması ya da yok olması

---

<sup>60</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.20; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.35.

<sup>61</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.20; EREN, **Özel Hükümler**, s.49; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.35; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.104; KILIÇOĞLU, s.50.

<sup>62</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.20; EREN, **Özel Hükümler**, s.48; KILIÇOĞLU, s.50.

<sup>63</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.50; ARAL-AYRANCI, s.90.

<sup>64</sup> ARAL-AYRANCI, s.80; EREN, **Özel Hükümler**, s.50.

hâlinde sonraki imkânsızlık sebebiyle satıcıya ait satılanın mülkiyetini ya da zilyetliğinin devir borcunun kalkmış olmasına rağmen alıcının satış bedelini ödemesi hususu ile ilgilidir<sup>65</sup>. Eğer alıcı satılanı devralmamasına rağmen sözleşmede belirtilen satış bedelini satıcıya ödemek zorundaysa, bedel hasarı alıcıya ait olur eğer alıcı satış bedelini ödemeyecekse bu durumda satıcıya ait olur<sup>66</sup>.

Hasarın kaynağı bazen satıcının ve yanında çalışan elemanları haricindeki üçüncü şahıslar tarafından gerçekleştirilen bir olay veya bir mücbir sebep ya da hiç beklenmedik bir olaydan kaynaklanabilir. Bu durumda olayların gerçekleşmesinde satıcının bir kusuru varsa ve hasar da alıcıda ise satıcı, kusuru oranındaki bedeli istemeyecektir<sup>67</sup>.

## **B. ŞARTLARI**

### **1. Geçerli Olarak Bir Satış Sözleşmesinin Kurulmuş ve Sözleşme Hükümlerinin Doğmuş Olması Şartı**

TBK m.208'in uygulama alanı bulabilmesi için ilk olarak satış sözleşmesinin kurulmuş olması ve hüküm ve neticelerinin de doğmuş olması gerekmektedir<sup>68</sup>. Bu hususa binaen satış sözleşmesi irade beyanlarının birbirine uygunsuzluğu veya hukuka ve ahlaka aykırılık ya da muvazaa, şekil noksanlığı, ehliyetsizlik gibi hususlardan kaynaklı olarak geçerli olmayan veyahut gabin ve irade sakatlığı nedeni ile iptale

---

<sup>65</sup> ARAL-AYRANCI, s.80; EREN, **Özel Hükümler**, s.50.

<sup>66</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.50; ARAL-AYRANCI, s.80.

<sup>67</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.20.

<sup>68</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.20; EREN, **Özel Hükümler**, s.51.

uğrayan satış sözleşmelerinde hasarın alıcıda ya da satıcı da olması gerekmemektedir<sup>69</sup>. Satılan şey sözleşmenin akdedilmesinden daha önce yok olmuşsa bu durumda sözleşme TBK m.27 uyarınca başlangıçtaki imkânsızlık nedeni ile batıl duruma gelirken ayrıca hasara ilişkin düzenlenen hükümler satış vaadi sözleşmelerinde uygulama alanı bulamayacaktır<sup>70</sup>.

## **2. Satılan Şeyde Meydana Gelen Hasarda Satıcının Kusursuz Olması Şartı**

Satılan şeydeki hasar satıcının bir kusurunun bulunması nedeni ile oluşmuşsa sözleşmeye aykırılık hükümleri çerçevesinde TBK m.112 vd. hükümleri gereğince sorumluluğu bulunacak olup TBK m.208 uygulama alanı bulamayacaktır<sup>71</sup>. Şeydeki hasar satıcının kusuru bulunmayan mücbir sebep, beklenmedik olay ya da üçüncü kişilerin eylemleri neticesinde ortaya çıkarken zarar ise satıcının veya yanında çalıştığı elemanların kusuru nedeni ile ortaya çıkar<sup>72</sup>. Satıcı şayet borçlu temerrüdüne düşerse de hasar alıcıya geçmeyecek olup temerrüde düşen satıcı umulmadık olaylardan dolayı da meydana gelen zararlardan sorumlu olacaktır. TBK m.119/2 çerçevesinde satıcı, satılanı zamanında alıcıya teslim etmiş olsa dahi umulmadık olay neticesinde satılanın zarar göreceğini ispatlarsa bu durumda sorumluluktan kurtulabilecektir<sup>73</sup>. Geciktirici şarta bağlı satışlarda da satılanın şeye ilişkin yarar ve hasar söz konusu geciktirici şartın gerçekleştiği anda değil satılan şeyin zilyetliğinin devredilmesi ile

---

<sup>69</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.20; EREN, **Özel Hükümler**, s.51.

<sup>70</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.52.

<sup>71</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.21; EREN, **Özel Hükümler**, s.53.

<sup>72</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.53; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.21.

<sup>73</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.54; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.44.

alıcıya geçecek olmasıyla birlikte bozucu şarta bağlı satışlarda da aynı kural uygulanır<sup>74</sup>.

### **3. İstisnai Bir Durumun Bulunmaması**

#### **a. Durumun gereğinden kaynaklanan istisnalar**

Bu hususta ilk olarak dürüstlük kuralı ile hakkaniyet ilkeleri göz önünde bulundurulacaktır<sup>75</sup>. Satıcının seçim hakkının bulunduğu seçimlik bir borçta, satılan şeylerden birinin zilyetliğin devredilmesinden daha önceki bir zamanda yok olması durumunda satıcı, yok olan satılan şeyi seçip satış bedelini de talep edemeyecek olup, diğer seçimlik edimi ifa etmesi gerekecek ve hatta söz konusu edimin zilyetliğinin devri ya da tapuya tesciline kadar hasar da satıcıya ait olacaktır<sup>76</sup>.

#### **b. Sözleşmeden doğan istisnai durumlar**

TBK'nin 208. maddesinde düzenlenen hükümler mahiyeti itibari ile yedek hukuk kuralları olmakla birlikte taraflar aralarındaki sözleşme ile hasarın geçişine ilişkin usulleri değiştirme imkânına sahiptirler<sup>77</sup>. Satış sözleşmesinde hasarın geçişine ilişkin usullerin değiştirilmesi açık veya örtülü bir anlaşma ile yapılabilecektir<sup>78</sup>.

---

<sup>74</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.49; EREN, **Özel Hükümler**, s.54.

<sup>75</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.55; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.21.

<sup>76</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.21; EREN, **Özel Hükümler**, s.55.

<sup>77</sup> ARAL-AYRANCI, s.93; EREN, **Özel Hükümler**, s.55.

<sup>78</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.55.

### c. Kanundan doğan istisnai durumlar

Satılan şeyi alıcı, satıcıdan bir başka yere göndermesini talebinde bulunabilir ve bu satışlara da mesafeli satış denilmektedir<sup>79</sup>. Mesafeli satışlarda hasar, satıcının gönderilecek olan şey üzerindeki hâkimiyetinin son bulup satılan şeyin bağımsız taşıyıcıya teslim edilmesiyle alıcıya geçmekle birlikte, mesafeli satışlarda parça ve çeşit satışı fark etmeksizin TBK m.208/2 hükmü uygulama alanı bulacaktır<sup>80</sup>. Ayrıca TBK m.208/2 gereğince alıcı eğer taşınır satışının zilyetliğini devralmak hususunda temerrüde düşerse, zilyetliğin devri gerçekleşmiş olarak kabul edilerek hasar kendisine geçmiş olur. Söz konusu uygulama taşınmaz satışına da uygulanacaktır<sup>81</sup>.

---

<sup>79</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.56; ZEVLİLER-GÖKYAYLA, s.105; ARAL-AYRANCI, s.239.

<sup>80</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.44; EREN, **Özel Hükümler**, s.56-57.

<sup>81</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.57; KILIÇOĞLU, s.53.

## İKİNCİ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

#### § 2. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, UYGULANACAK HÜKÜMLER, HUKUKÎ NİTELİĞİ, ÖĞELERİ, UYGULANACAK ŞEKİL ŞARTI, TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASINDA UYGULANACAK TEMEL İLKELER VE TAŞINMAZ SATIŞI NETİCESİNİ DOĞURAN SÖZLEŞMELER

##### I. TANIMI

Satış sözleşmesinde alıcının borçluya ödeyeceği bir bedele karşılık olarak satıcının da bir araziyi, tapu kütüğünde ayrı sayfaya kayıtlı bağımsız ya da sürekli bir hakkı veya Kat Mülkiyeti Kanunu<sup>82</sup>'nin 13. maddesi uyarınca kat mülkiyetinde kayıtlı olan bağımsız bir kısmın mülkiyetini ve zilyetliğini alıcıya devretmeyi yükümlendiği satış sözleşmesi çeşidine taşınmaz satış sözleşmesi denir<sup>83</sup>.

##### II. UYGULANACAK HÜKÜMLER

TBK'de satış sözleşmesine ilişkin hükümler 207. vd. maddelerinde düzenlenmiştir. TBK m.207'de "*Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir.*" hükmü ile satış sözleşmesi tanımlanmıştır. TBK'de satış sözleşmelerinin konusunu oluşturan mal çeşidine göre taşınır satışı ve taşınmaz satışı olmak üzere iki-

---

<sup>82</sup> 634 sayılı, 02.07.1965 RG yayım tarihli KMK.

<sup>83</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.180; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.123.

li bir ayırım yapılmıştır. Öncelikle kanun koyucunun tarafından gerçekleştirilen söz konusu bu ayırımın sebeplerine değinmek gerekmektedir. Bu ayırımın sebeplerinden birisi taşınır satış sözleşmelerinin ve taşınmaz satış sözleşmelerinin konusunun farklı olmasından kaynaklanmaktadır. Taşınır satış sözleşmelerinin konusunu taşınır nitelikteki varlıklar oluştururken, taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu taşınmaz varlıklar oluşturmaktadır. Taşınmaz kavramından anlaşılması gerekeni ve TBK kapsamında taşınmaz satış sözleşmesine konu edilebilecek taşınmazların neler olduğunu konunun ilerleyen kısımlarında ele alacağız. Taşınır satış sözleşmesi ve taşınmaz satış sözleşmesi arasındaki diğer önemli bir fark ise sözleşmelerin kurulması için gerekli şartlardan ileri gelmektedir. Kanun koyucu taşınır satış sözleşmesinin kurulması için herhangi bir şekil şartı aramamışken, taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması için belli şekil şartları aramıştır.

Taşınmaz satışına ilişkin hükümler TBK m.237 vd.'nda düzenlenmiş olmakla birlikte kanun koyucu her ne kadar taşınmaz satışına ilişkin çeşitli hükümlere TBK'de yer verse de, taşınmaz satışına ilişkin detaylı bir düzenleme mevzuatta kendisine yer edinmemiştir. Kanun koyucu bu duruma ilişkin olarak TBK m.246'da bir düzenleme getirmiştir. TBK m.246'ya da yer alan "*Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır.*" hükmü gereği taşınır satışına ilişkin kanun koyucunun düzenlemiş olduğu kurallar kıyas yoluyla taşınmaz satışına uygulanabileceği belirtilmiştir. Ancak bu hükmün uygulanabilmesi için kanunda taşınmaz satışına ilişkin düzenlenmiş bir hükmün bulunmaması gerekmektedir. Ayrıca söz konusu kanun

maddesi gereği bu kurallar kıyas yoluyla kendisine uygulama alanı bulabilecek olmakla birlikte söz konusu kıyas yoluyla uygulama alanı taşınmazın vasfına göre uygulanması gerekecektir<sup>84</sup>.

### III. ÖĞELERİ

#### A. TAŞINMAZ MAL

TBK'nin 237 vd. maddelerinde taşınmaz satışının konusuna neler gireceğine ilişkin herhangi bir hüküm bulunmamaktadır. Bulduğu konumdan bir başka konuma uhdesinde herhangi bir değişiklik gerçekleştirilmeksizin taşınamayan eşyaya taşınmaz eşya olarak tanımlayabiliriz<sup>85</sup>. TMK m.704'te nelerin taşınmaz mülkiyetinin konusuna gireceği belirtilmiştir. TMK m. 704'te yer alan "*Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler*" taşınmaz mülkiyetinin konusunu oluşturabilecektir. Öncelikle TMK m.704'te taşınmaz olarak sayılan kavramların açıklamalarını yapmak gerekmektedir. Arazi, dünya üzerinde bulunan kara parçasıdır. Arazinin üzerinde kadastro çalışmaları yapılarak araziye ait sınırlar ve parsel belirlenir. TMK m.718'de yer alan "*Arazi üzerindeki mülkiyet, kullanılmasında yarar olduğu ölçüde, üstündeki hava ve altındaki arz katmanlarını kapsar. Bu mülkiyetin kapsamına, yasal sınırlamalar saklı kalmak üzere yapılar, bitkiler ve kaynaklar da girer*" hükmüne binaen söz konusu arazi satışlarında, sözleşmeye konu arazinin alt ve üstündeki katmanlar ile arazi üzerinde

---

<sup>84</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.62; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.123.

<sup>85</sup> OĞUZMAN, M. Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku**, 22. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s.14; ANTALYA, Gökhan, TOPUZ, Murat, **Eşya Hukuku: Cilt-IV/1**, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınevi, 2019 s.85.

mevcut bulunan kaynaklar, yapılar ve bitkiler de taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu oluşturabilecektir<sup>86</sup>.

Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerin kapsamına, hangi taşınmazların girebileceği ise KMK'nin 1/1. maddesinde bulunan "*Tamamlanmış bir yapının kat, daire, iş bürosu, dükkan, mağaza, mahzen, depo gibi bölümlerinden ayrı ayrı ve başlı başına kullanılmaya elverişli olanları üzerinde, o gayrimenkulün maliki veya ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre, bağımsız mülkiyet hakları kurulabilir.*" hükmü ile belirlenmiştir. Ayrıca KMK'nin m.1/2'de yer alan "*Yapılmakta veya ileride yapılacak olan bir yapının, birinci fıkrada yazılı nitelikteki bölümleri üzerinde, yapı tamamlandıktan sonra geçilecek kat mülkiyetine esas olmak üzere, arsa maliki veya arsanın ortak malikleri tarafından, bu Kanun hükümlerine göre irtifak hakları kurulabilir.*" düzenlemesi ile henüz ortaya çıkarılmış bir yapı olmasına rağmen arsa üzerinde malik veya malikler tarafından irtifak hakkı kurulabileceği belirtilmiştir. KMK m.13/4'te yer alan "*Kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen her bağımsız bölüm ayrı bir gayrimenkul niteliğini kazanır ve kütükte o bölümün tasdikli planındaki numarayı alır.*" düzenlemesi ile kat mülkiyeti kütüğüne tescil edilen bağımsız bölümlerin gayrimenkul niteliğini kazandığı belirtilmiş olup, bu nedenle söz konusu bağımsız bölümler, taşınmaz satış sözleşmesine konu yapılabilecektir<sup>87</sup>.

TMK'nin 999. maddesinde yer alan "*Özel mülkiyete tâbi olmayan ve kamunun yararlanmasına ayrılan taşınmazlar, bunlara ilişkin tescili gerekli bir aynî hakkın*

---

<sup>86</sup> KILIÇOĞLU, s.116; ANTALYA-TOPUZ, s.84.

<sup>87</sup> KILIÇOĞLU, s.117; ZEVLİLİLER-GÖKYAYLA, s.62; EREN, **Özel Hükümler**, s.183.

*kurulması söz konusu olmadıkça kütüğe kaydolunmaz.*” hükmünde belirtilen taşınmazlar, taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu oluşturamayacaktır<sup>88</sup>. Tapu da kayıtlı olmayan ancak özel mülkiyete konu edilebilecek taşınmazların satışında, TBK'nin taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanamayacak olup bu tür taşınmazların satışında TBK'nin taşınırlara ilişkin satış sözleşmesine ilişkin hükümleri uygulanacaktır.

### **B. BEDEL (SEMEN)**

Bedel, satış sözleşmesi konusunu anlatırken de bahsettiğimiz gibi taşınmaz satış sözleşmesinde de bir miktar para olmalıdır. Ancak taşınmaz satış sözleşmesinde bedeli oluşturan söz konusu bir miktar paranın belirlenebilir nitelikte olması yeterli olmayıp, belirlenmiş olması gerekmektedir<sup>89</sup>.

### **C. ANLAŞMA**

Taşınmaz satış sözleşmesinin öğelerinden bir diğeri de taşınmaz satış sözleşmesinin taraflarının aralarında anlaşmış olmalarıdır. Taşınmaz satış sözleşmesinde alıcı ve satıcı arasında, satış bedelinin ve taşınmaz malın mülkiyetinin ve zilyetliğinin karşılıklı olarak değiştirilmesi hususunda bir anlaşma sağlanmış olması ve buna ilave olarak karşılıklı ve birbirine uygun şekilde olan irade beyanlarının bulunması gerekmektedir<sup>90</sup>.

---

<sup>88</sup> KILIÇOĞLU, s.117; EREN, **Özel Hükümler**, s.182.

<sup>89</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.42; EREN, **Özel Hükümler**, s.183.

<sup>90</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.183.

## IV. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE ŞEKİL ŞARTI

### A. GENEL OLARAK

Taşınmaz satış sözleşmesi yapılabilmesi için kanun koyucu resmî şekil şartı getirmiştir. Resmî şekil TBK'nin 237/1. maddesinde yer alan *“Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmesi şarttır”* hükmü ile ve TMK'nin 706. maddesinde yer alan *“Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır.”* hükmü ile belirtilmiştir. Tapu Kanunu<sup>91</sup>'nin 26. maddesine göre taşınmaz satışını yapacaklar *“tapu sicil müdürü”* veya *“tapu sicil görevlileri”* dir. Taşınmaz satışına getirilen resmî şekil şartı bir geçerlilik şartıdır<sup>92</sup>. TKHK çerçevesinde satışı yapılacak konut ve tatil amaçlı taşınmazlar da resmî şekil şartı kapsamındadır<sup>93</sup>. Taşınmaz satış sözleşmesine getirilen resmî şekil şartının amacı taşınmaz satışı esnasında sözleşme taraflarına daha isabetli karar vermelerini sağlamak ve ayrıca taşınmaz satışına ilişkin ispat kolaylığının sağlanması amacıyla getirilmiş olup ayrıca resmî şekil şartı sayesinde tapu sicilinde mevcut bulunan kayıtların geçerli satış sözleşmelerine dayanabilmesine de olanak sağlanmak istenmiştir<sup>94</sup>.

---

<sup>91</sup> 2644 sayılı, 29.12.1934 RG yayım tarihli TK.

<sup>92</sup> KILIÇOĞLU, s.118.

<sup>93</sup> ÖZ, Turgut, “Konut ve Tatil Amaçlı taşınmaz Mal Satışından Doğan Sorunlar”, **FHD**, Nisan 2012.

<sup>94</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.125; EREN, **Özel Hükümler**, s.184.

## B. RESMÎ ŞEKLİN KAPSAMI

Resmî şeklin kapsamı hususunda doktrinde iki farklı teori hâkim olmakla birlikte bu teoriler objektif ve sübjektif teorilerdir<sup>95</sup>. Objektif teori görüşünü savunanlara göre resmî şekilde taşınmaz satış sözleşmesinin mutlaka objektif esaslı unsurları barındırması gerekmektedir<sup>96</sup>. Sübjektif görüş ise doktrinde ağırlıklı olarak kabul edilen görüş olmakla<sup>97</sup> birlikte sübjektif görüşü savunanlara göre taşınmaz satış sözleşmesinin hem objektif açıdan hem de sübjektif açıdan esaslı noktalarının resmî şekle uygun bir biçimde belirlenmesi gerekmektedir<sup>98</sup>. Sübjektif esaslı unsurlar da objektif esaslı noktalar gibi önemli olmakla beraber tarafların anlaşamadığı bir husus neticesinde taraflardan birisinin taşınmaz satış sözleşmesini kurmak niyetinin azalacağı anlaşılıyorsa, burada sübjektif esaslı noktanın var olduğunu belirtebiliriz<sup>99</sup>. Bizim de katıldığımız görüş olan sübjektif teorinin, taşınmaz satışında tarafların yalnızca anlaşmış oldukları objektif noktaları değil ayrıca sübjektif noktaları da barındırması nedeni ile taraflara daha iyi bir koruma sunacağı açıktır. Bu nedenle taşınmazların satışının önemli derecede maddî değer içermesi de göz önünde bulundurulursa sübjektif teorianın uygulanmasını savunmaktayız.

Taşınmaz mülkiyetinin devrini kapsayan karma nitelikteki sözleşmelerde, örneğin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde sözleşmenin hem objektif hem sübjektif

---

<sup>95</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.185; ARAL-AYRANCI, s.194.

<sup>96</sup> ARAL-AYRANCI, s.194; EREN, **Özel Hükümler**, s.185.

<sup>97</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.185.

<sup>98</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.127; ARAL-AYRANCI, s.194.

<sup>99</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.127.

unsurlarının tamamının resmî şekil ile yapılması gerekmektedir<sup>100</sup>. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerindeki unsurların tamamının resmî şekille yapılması gerektiği hususu Yargıtay'ın kararlarında da görülmektedir<sup>101</sup>. Noterde yapılacak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri Noterlik Kanunu<sup>102</sup>'nin 60. maddesi uyarınca noterler tarafından düzenlenebilecektir. Noter dışında yapılan harici ya da adi olarak akdedilen

---

<sup>100</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.186; dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.129, YAVUZ-ACAR-ÖZEN'e göre: *“Düzenlenen resmî senette taşınmaz mülkiyetinin belirli paylarının devredileceği taahhüdünün yer alması yeterli olmayacak, taşınmaz üzerinde inşaat yapılması taahhüdü de resmi şeklin kapsamında yer alacaktır. Mülkiyet paylarının devrine ve yapılacak inşaaata ilişkin taahhütler “arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi olarak adlandırılan sözleşmenin objektif bakımdan esaslı noktalarıdır ve bu nedenle de düzenlenecek senedin kapsamında da yeterli açıklıkta yer almalıdır. Üstelik sadece bunlara değil, sübjektif bakımdan esaslı noktalara da düzenlenen senette yer verilmelidir.”*

<sup>101</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.185; bkz. Yarg. 23.HD, T.30.01.2014, E.2013/5641, K.2014/557: *“...kat karşılığı inşaat sözleşmesinin karma nitelikli sözleşme olduğu ve gayrimenkul mülkiyeti devir borcu doğurduğu için 6098 sayılı TBK'nın 237, TMK'nın 706, Noterlik Kanunu 60 ile Tapu Kanunu'nun 26. maddesi gereği Noterlikçe düzenleme şeklinde yapılması gerektiği, şekille ilgili kuralın emredici olduğundan mahkemece re'sen göz önünde bulundurulması gerektiği...”*. (www.lexpera.com.tr – ET.15.03.2022)

<sup>102</sup> 1512 sayılı, 05.02.1972 RG yayım tarihli NK.

veya sözleşme taraflarının kendi aralarında akdetmelerinden sonra imzası noterce tasdik edilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ise şekli açıdan geçerliliği bulunmayacaktır<sup>103</sup>.

Taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı noktaları olan taşınmaz mal ile bedelin resmî satış senedinde bulunması<sup>104</sup> ve alıcının ve satıcının birbirine uygun irade beyanlarını TK'nin 26. maddesinde belirtilen kamu görevlisinin önünde açıklamış olmaları<sup>105</sup> gerekmektedir. Tapu Sicil Tüzüğü<sup>106</sup>'nün 18/2. maddesinde yer alan “İstemde bulunan hak sahibi gerçek kişi ise, Türkiye Cumhuriyeti kimlik numaralı nüfus cüzdanı istenir, ibraz edilen kimlik bilgileri ile tescile esas belgelerde yer alan nüfus bilgileri karşılaştırılarak istemde bulunan ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığı tespit edilir.” düzenlemesi gereği istemde bulunan kişi ile hak sahibinin aynı kişi olup olmadığının tespit edileceği belirtilmiştir. Taşınmaz satış sözleşmesinin taraflarının mutlaka resmî senette gerçek kimlikleri ile bulunması zorunludur<sup>107</sup>.

Taşınmaz satış sözleşmesinin geçerli olarak kurulabilmesi için söz konusu esaslı noktaların resmî senette eksiksiz olarak bulunması gerekmektedir<sup>108</sup>. Aksi tak-

---

<sup>103</sup> SELÇUK GÜL, Tuğba, **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021, s.13.

<sup>104</sup> KILIÇOĞLU, s.118; EREN, **Özel Hükümler**, s.185; ARAL-AYRANCI, s.193.

<sup>105</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.126; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.109.

<sup>106</sup> 17.08.2013 RG yayım tarihli, TST.

<sup>107</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.126; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.110; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.65.

<sup>108</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.64; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.126.

dirde bu durum taşınmaz satış sözleşmesi sözleşmenin geçerli olmamasına neden olacaktır. Sözleşmeye konu edilen taşınmazın resmî senette ada ve parsel numarası ile yer alması bir zorunluluk olmayıp, taşınmazın resmî senette tayin edilmiş veya tayini olanaklı hâle getirecek hususların belirtilmiş olması yeterlidir<sup>109</sup>. Satış bedeli ise mutlak surette resmî senette tam olarak gösterilmesi gerekmektedir birlikte en azından satış bedelinin tayin edilebileceği nitelikteki objektif hususların (taşınmazın alanı ve birim fiyatı) resmî senette yer alması gerekmektedir<sup>110</sup>.

TST m.17/1-c.1’de yer alan “*Kanunî istisnalar dışında, tapu sicilinde hak sahibi olan kişiler istemde bulunabilir.*” hükmü ve yine aynı tüzüğün 18/1. maddesinde yer alan “*İstem, müdür veya görevlendireceği tapu görevlisi tarafından incelenir ve istemin hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığı belirlenir*” hükmü ile istemde bulunabilecek kişilerin kanuni istisnalar haricinde hak sahibi olma zorunluluğunu aramış ve istemin müdür veya tapu görevlisince hak sahibi tarafından yapıp yapılmadığının belirleneceği hüküm altına alınmıştır. Doktrindeki bir görüşe göre bir kişinin maliki olmadığı taşınmaz hakkında da satış sözleşmesinin yapılması mümkün olmalıdır<sup>111</sup>.

---

<sup>109</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.126.

<sup>110</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.185; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.127.

<sup>111</sup>Dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.126, “*Ancak görüşümüze göre bir kişi sahip olmadığı taşınmazı konu edinen satış sözleşmesini yapabilmelidir. Eski TSN.m.16f.1’de gayrimenkulü konu edinen sözleşmeyi şekli bağlayacak tapu sicil müdürü veya memurunun tarafların tasarruf ehliyetlerini araştırma zorunluluğunda olmasının öngörülmesi bu sonucu engelleyemez. Çünkü taşınmaz satış sözleşmesi, borç doğurucu bir sözleşmedir ve bir kişi sözleşmenin kurulması zamanında sahip olmadığı bir taşınmazı geçerli olarak bir satış*

TBK'nin 243/1. maddesinde “*Bir taşınmazın koşula bağlı satışında, koşul gerçekleşmedikçe tapu siciline tescil yapılamaz.*” düzenlemesi ile taşınmaz satış sözleşmesinin koşula bağlı olarak yapılabileceği belirtilmiştir. Fakat tescil işleminin koşula bağlı olarak yapılabilmesi mümkün değildir<sup>112</sup>. Bu doğrultuda TBK'nin 243/2. maddesinde ise “*Taşınmaz satışında mülkiyeti saklı tutma koşulu da tescil edilemez.*” hükmü ile mülkiyeti saklı tutma koşulunun tescil edilemeyeceği belirtilmiştir.

### C. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE VEKÂLET

Taşınmaz satış sözleşmesi vekil veya temsilci aracılığı ile kurulabilmesi mümkündür. İster doğrudan temsil olsun isterse dolaylı temsil hususu olsun iki durumda da temsil yetkisi vermenin geçerliliği herhangi bir şekle bağlı olmadığı gibi temsil yetkisi zımni bir irade beyanı vasıtasıyla da verilebilir<sup>113</sup>. Taşınmaz satış sözleşmelerine ilişkin temsil yetkisinin şekli açıdan durumu Türk ve İsviçre hukuklarında tartışmalıdır<sup>114</sup>. TBK'nin 504/3. maddesinde vekilin özel olarak yetkili kılınmadıkça

---

*sözleşmesi konusu yapabilmelidir. Ne Medeni Kanunumuzda ne de Borçlar Kanunumuzda bu sonuca varmamızı önleyen bir hüküm mevcut değildir; Kanunla getirilmemiş bir yasaklamanın tüzükle getirilmesi imkanı da hukuken kabul edilemez.”*

<sup>112</sup> KILIÇOĞLU, s.119.

<sup>113</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.129; EREN, **Özel Hükümler**, s.191.

<sup>114</sup> Dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.130, “*Katıldığımız görüşe göre temsil yetkisinin geçerliliğini şekle tabi tutan bir hükme ne Türk Borçlar Kanunu'nda ne Türk Medeni Kanununda rastlamak kabil değildir. Bu nedenle TBK.m.12.f.1'deki genel kural gereğince, temsil yetkisi verilmesinin şekilsiz dahi geçerli olduğunu kabul etmek gerekir. Noterlik Kanunu m.89'un kaleme alınış tarzından, bu maddede sayılan işlemler için notere başvurulduğu takdirde bunları noterin ne şekilde yapacağını göstermeyi hedef tuttuğu, yoksa*

taşınmazı devredemeyeceği ve bir hak ile sınırlandıramayacağı belirtilmiştir. TST m. 18/2’de yer alan “İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir.” hükmü ile taşınmaz satımında vekâletnamenin Noterlik Kanunu’na göre düzenlenmiş olması gerektiği belirtilmiştir. Noterlik Kanunu m. 89’a göre “Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekâletnamelerin” noterlerce düzenleme şeklinde yapılması gerektiği belirtilmiştir<sup>115</sup>. Noterlerce düzenleme şeklinde yapılan bu vekâletname geçerlilik şekli olmayıp, bir ispat şekli mahiyetindedir<sup>116</sup>. Bunun sebebi ise geçerlilik şekillerinin yalnızca maddi hukuk kuralları ile düzenlenebilmesinden ileri gelmesi ve ayrıca maddi hukuk kurallarına ilişkin Kanunlarımızda, taşınmaz satış sözleşmesine ilişkin verilecek temsil yetkinde veya düzenlenecek vekâletnamelerde, resmî yazılı geçerlilik şartının arandığına yönelik herhangi bir düzenlemenin mevcut olmamasıdır<sup>117</sup>.

---

*onlar için bir geçerlilik şekli koyma amacını taşımadığı sonucuna varılabilir.”; dp. KILIÇOĞLU, s.121, KILIÇOĞLU’na göre; “Taşınmaz satışına ilişkin temsil yetkisine ilişkin irade ya da iradelerin geçerlilik şekline tabi olduğuna ilişkin bir yasal düzenleme mevcut değildir. Buna göre kanundan kaynaklanan bir şekil koşulu yoktur. Bu nedenle taşınmaz satış sözleşmesi resmi yazılı geçerlilik koşuluna tabi olduğu halde, tarafların temsilcilerinin temsil yetkilerinin yazılı şekle tabi olması zorunlu değildir. Taraf temsilcilerinin temsil yetkilerinin adi ya da yazılı şekilde olmaması, sözleşmenin geçersizliği sonucunu doğurmayacaktır.”.*

<sup>115</sup> BAŞPINAR, Veysel, “Taşınmaz Satımında Vekâlet”, **AÜHFD**, Ocak 1996.

<sup>116</sup> KILIÇOĞLU, s.121; EREN, **Özel Hükümler**, s.191.

<sup>117</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.191; KILIÇOĞLU, s.121.

## D. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE ŞEKLE UYULMAMASININ SONUÇLARI

### 1. Genel Olarak

TBK'nin 237. maddesinde düzenlenen hükümde taşınmazların satışının geçerli olabilmesi için sözleşmenin resmî şekilde düzenlenmiş olmasının şart olduğu belirtilmiştir. Her ne kadar söz konusu kanun maddesinde açıkça düzenlenmemiş ise de resmî şekil ile satışı yapılacak olan taşınmazlar tapu sicilinde kayıtlı olan taşınmazlardır<sup>118</sup>. Tapu siciline kaydedilen taşınmazlar ise TMK'nin 704. maddesinde yer alan “*Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler*” taşınmazlar ile ve TMK'nin 904. maddesinde yer alan “*Arazi, Taşınmazlar üzerindeki bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyetine konu olan bağımsız bölümler.*” taşınmazlardır. Taşınmaz satış sözleşmesinde şekle uyulmaması hâlinde birtakım sonuçlar meydana gelecektir.

### 2. Kesin Hükümsüzlük

TBK'nin 12. maddesinde yer alan “*Kanunda sözleşmeler için öngörülen şekil, kural olarak geçerlilik şeklidir. Öngörülen şekle uyulmaksızın kurulan sözleşmeler hüküm doğurmaz*” düzenlemesi gereği herhangi bir şekil şartı öngörülen sözleşmelerin, öngörülen şekil şartına uygun yapılmazsa hüküm doğurmayacağı, çünkü sözleşmelere getirilen şekil şartının kural olarak geçerlilik şartı olduğunu belirtilmiştir. Taşınmaz satış sözleşmesinin TBK'nin 237. maddesi gereği resmî şekil şartına tabi olduğunu daha önce belirtmiştik. TBK'nin 237. maddesindeki bu resmî şekil şartı TBK

---

<sup>118</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.111.

m.12 uyarınca geçerlilik şekli mahiyetindedir. Eğer taşınmaz satış sözleşmesinin geçerlilik şekli olan resmî şekil şartı yerine getirilmezse, sözleşme TBK'nin 12. maddesi gereği hüküm doğurmayacak, geçerli olmayacaktır. Taşınmaz satış sözleşmesinde meydana gelen bizim de katıldığımız bu hükümsüzlüğün çeşidi ise kesin hükümsüzlüktür (butlandır)<sup>119</sup>. İsviçre Federal Mahkemesi ve Yargıtay'ın görüşü de bu şekildedir<sup>120</sup>. Yargıtay'ın 07.04.1954 tarihli ve 30.09.1988 tarihli İçtihadı Birleştirme Kurulu Kararlarında da belirtildiği üzere, taşınmaz satış sözleşmesinde resmî şekil şartına uyulmaz ise bu durumun yaptırımının butlan olduğu belirtilmiştir<sup>121</sup>. Bir sözleşme batıl ise sözleşme akdedildiği andan itibaren hukuken geçerli herhangi bir hüküm ve sonuç doğurmayacağı gibi tarafların onaylaması ile de sözleşme geçerli hâle gelmeyecektir<sup>122</sup>. Butlan hususu menfaati bulunan herhangi biri tarafından ileri sürülebileceği gibi ayrıca hâkim de butlan durumunu re'sen dikkate almak durumundadır<sup>123</sup>. Batıl durumdaki sözleşmelerde taraflar ifayı isteyemeyeceği gibi tazminat talebinde

---

<sup>119</sup> KILIÇOĞLU, s.121.

<sup>120</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.132; EREN, **Özel Hükümler**, s.188.

<sup>121</sup> ARAL-AYRANCI, s.82; EREN, **Özel Hükümler**, s.188.

<sup>122</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.188; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.64.

<sup>123</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.188; dp. KILIÇOĞLU, s.122, KILIÇOĞLU'na göre; “Kesin hükümsüzlük iddiasını sözleşmenin tarafları dışında belirli koşullar altında diğer ilgililer de ileri sürebilir. Bu anlamda olmak üzere sözleşmenin taraflarından birisinin ölümü halinde onların yerine geçen mirasçıları da kesin hükümsüzlük iddiasında bulunabileceklerdir.”.

de bulunamazlar; eğer ki taraflardan birisi edimi ifa etmişse, edimin tarafına geri iadesi için istihkak davası ya da sebepsiz zenginleşme davası açabilirler<sup>124</sup>. Ayrıca batıl sözleşmede zarar gören taraf *culpa in contrahendo* gereğince uğramış olduğu menfi zararın da tazminini talep edebilir<sup>125</sup>. Tarafların kesin hükümsüzlüğü ileri sürmeleri için belirlenmiş bir süre olmamakla birlikte her zaman ileri sürülebilecektir<sup>126</sup>.

Doktrinde butlan görüşü haricinde epey taraftarı olan kendine özgü geçersizlik görüşünde ise şekle aykırılığı yalnızca taraflar ve onların halefleri arasında netice doğurabileceğini, şekle aykırılığın da herkes tarafından değil sadece taraflarca def'i olarak ileri sürülebileceğini ve hâkim tarafından da re'sen dikkate alınamayacağını savunmaktadırlar<sup>127</sup>. Bu görüşü savunanlar ayrıca sözleşmenin geçersiz kalmayacağını çünkü tarafların şekle aykırı yapılmış sözleşmenin edimlerini bilerek ve isteyerek yerine getirmiş olmalarının sözleşmeyi geçerli hâle getireceğini savunmaktadırlar<sup>128</sup>.

Türk Hukukunda tapuda kayıtlı taşınmazların şekil şartına uyulmaksızın satışının yapılmasının çeşitli sonuçları vardır. Bu sonuçlardan ilki alıcı, geçerli olmayan

---

<sup>124</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.188; dp. KILIÇOĞLU, s. 121, KILIÇOĞLU'na göre; “*Satıcı geçersiz sözleşme nedeni ile satılanın mülkiyet hakkını kaybetmediği için, alıcıya karşı mülkiyetin iadesi için tapu iptali ve tescili; alıcı ise ödediği bedelin kendisine iadesi için sebepsiz zenginleşme davası açabilir.*”.

<sup>125</sup> Dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.188, “*Ayrıca zarar gören taraf culpa in contrahendoya dayalı olarak menfi zararının tazminini talep edebilir. Ancak şekle uymama her iki tarafın ihmaline dayanıyorsa, culpa in contrahendo söz konusu olmayacaktır.*”.

<sup>126</sup> KILIÇOĞLU, s.122.

<sup>127</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.188.

<sup>128</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.188.

bir taşınmaz satış sözleşmesine rağmen satıcıya bedel ödenmişse, bu nedenle alıcının ödemiş olduğu satış bedelinin kendisine iadesinin talebi akdi zamanaşımına bağlıdır<sup>129</sup>. Alıcı satış bedelinin kendisine iade edilmesine kadar geçen süreçte taşınmazı işgal etmeye devam edebilir. Alıcının gerçekleştirmiş olduğu bu işgal nedeniyle kendisinden ecrimisil veya ürünlerin tazmininin istenemeyeceği gibi ayrıca alıcı, satış bedelinin kendisine iadesi gerçekleşmediği müddetçe taşınmazı iade etmeyeceğine yönelik olarak ödemezlik def'i de ileri sürebilir<sup>130</sup>.

Harici satış ile bir arsa satın alan kişi satın almış olduğu bu arsa üzerinde bir bina inşa etmişse bu durumda arsa sahibinin zımnen rıza gösterdiği doğrultuda levasım sahibinin iyi niyetli olduğu kabul edilebilecektir<sup>131</sup>. Alıcının satın almış olduğu bu arsa üzerinde inşa etmiş olduğu binanın değeri arsanın değerinden fazla ise söz

---

<sup>129</sup> Dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.132, “Çünkü Yargıtay’a göre haricen satış, satıcının, yetkili memur huzurunda ferağın icrasını, aksi halde almış olduğu bedelin iadesini taahhüt etmiş ve alıcının da, aralarında kararlaştırılan bedeli bu şartla satıcıya vermiş olduğunu delalet eder.”; dp. KILIÇOĞLU, s.122, KILIÇOĞLU’na göre; “Alıcının yaptığı ödemenin sebepsiz zenginleşme davasına ilişkin TBK’nin 82. maddesindeki kısa zamanaşımı süresine tabi olmadığı sözleşmelere ilişkin genel zamanaşımı süresi olan TBK’nin 146. maddesindeki on yıllık zamanaşımına tabi olduğu kabul edilmektedir.”.

<sup>130</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.132; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.66.

<sup>131</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.132; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.66.

konusu arsayı satın alan kişi TMK'nin 724. maddesi uyarınca haricen satın aldığı arsanın mülkiyetinin kendisine tescil edilmesini isteyebilecektir<sup>132</sup>.

Noter tarafından düzenlenmiş olan taşınmaz satış sözleşmesini tahvil sureti ile taşınmaz satış vaadi olarak geçerli olduğunu kabul etmek gerekebilir<sup>133</sup>. Kat mülkiyetinin konusuna dâhil olan bağımsız bölümlerin adi yazılı şekilde satışının yapılması durumunda, zilyetlik alıcıya devredilmiş ve alıcı da bedeli tamamen satıcıya ödemiş olmakla birlikte alıcı, söz konusu bağımsız bölümü malik olarak kullanmakta ise satıcının taşınmaz satışının şekle aykırı yapıldığına ilişkin iddiası dürüstlük kuralına aykırı bir biçimde yapıldığı sayılır ve bu durumda alıcının tescil talebinin de kabulü gerekir<sup>134</sup>.

---

<sup>132</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.66; dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.132, “*Haricen satılan tapuda kayıtlı olan bir taşınmaz üzerinde kadastro çalışması gerçekleştirilmemişse, kadastro çalışması esnasında taşınmaza ait tapu kaydı yenilenirken, şekline uygun iktisap sebebi aranmaksızın taşınmazın mülkiyetinin, onun zilyetliğini malikten devren iktisap etmiş kimse adına tescili imkânı kadastryu düzenleyen kanunlarca kabul edilmiş bulunmaktadır. (Mülga 2613 Sayılı Kadastro ve Tapu Tahriri Kanunu madde 22/E ve 766 Sayılı Tapulama Kanunu madde 32/b,c ve bu kanunların yerini alan 3402 Sayılı Kadastro Kanunu madde 13)*”.

<sup>133</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.66; dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.132, “*Çünkü daha şümüllü muamele yapan, daha az şümüllü muamele için de irade beyanında bulunmuş sayılmalıdır.*”.

<sup>134</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.66.

### 3. Şekle Aykırılık ve Dürüstlük Kuralı

Taşınmaz satış sözleşmesi eğer resmî şekle uygun olarak yapılmazsa TBK'nin 12/1. maddesi uyarınca taraflar sözleşmenin şekle aykırı olduğundan bahisle edimini ifa etmemiş olan taraf ifadan kaçınabileceken, eğer taraflardan birisi edimini ifa etmişse bu durumda ifa etmiş olduğu bu edimin kendisine geri iadesini isteyebilecektir<sup>135</sup>. Taşınmaz satış sözleşmesinde resmî şekil şartına aykırılığı oluşturun tarafın sözü konusu şekle aykırı sözleşmeye rağmen diğer tarafın ifa etmiş olduğu edimi kabul eden tarafın, sözleşmenin şekle aykırılığını öne süren tarafın edimini kısmen yerine getiren kişinin taşınmaz satış sözleşmesinin şekle aykırılığını ileri sürmesi dürüstlük kuralı ile uyuşmayacağı kabul edilmektedir<sup>136</sup>. Eğer ki satıcı alıcıdan satış bedelini almış ve taşınmazında zilyetliğini alıcıya devretmiş olmasına rağmen satıcı, noterde taşınmaz satış vaadi yapmadan ya da resmî şekille tapudan taşınmazı alıcıya mülkiyetin devrini gerçekleştirmeyip taşınmaz satış sözleşmesinin şekle aykırı olduğunu öne sürüyorsa, bu durumda şekle aykırılık kuralı, dürüstlük kuralı gereği ya da hakkın kötüye kullanılması yasağı ile aşılabilecektir<sup>137</sup>.

### 4. Resmî Senette Satış Bedelinin Düşük veya Yüksek Gösterilmesi

Tarafların taşınmaz satış bedelini resmî senette düşük göstermelerinin amacı daha az harç ve vergi ödemek olmakla birlikte, burada hazinenin zarara uğraması sözü konusu olduğundan daha sonra tespit edilecek gerçek satış bedeli üzerinden cezalı bir şekilde harç ve vergilerin ödenmesi sözü konusu olacaktır<sup>138</sup>. Satış bedelinin düşük

---

<sup>135</sup> KILIÇOĞLU, s.123.

<sup>136</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.113; KILIÇOĞLU, s.123.

<sup>137</sup> KILIÇOĞLU, s.124.

<sup>138</sup> KILIÇOĞLU, s.124; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.67.

gösterilmesi aynı zamanda yapılan satışın gerçek bir satış olmadığından bahisle muvazaa nedeni ile hükümsüzlük davasına delil teşkil etme durumu olabilecektir<sup>139</sup>. Taraflar taşınmaz satış bedelini yüksek göstermiş iseler bunun amacı paylı mülkiyetteki paydaşların önalım hakkını engellemek olabilmekle birlikte paydaşlar bu durumu ispat etseler dahi taşınmaz satış sözleşmesi geçersiz olmamakta, ön alım hakkı sahipleri alıcı ve satıcının anlaşmış oldukları gerçek değer üzerinden ön alım haklarını kullanabileceklerdir<sup>140</sup>.

## V. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN KAZANILMASINDA UYGULANACAK TEMEL İLKELER

### A. ALENİYET İLKESİ

Aleniyet ilkesi, açıklık ilkesi olarak da adlandırılan ve eşya hukukuna hâkim olan ilkelere biridir<sup>141</sup>. Bu ilke, TMK m.1020/1’de “*Tapu sicili herkese açıktır.*” ifadesiyle hukukumuzda yer almaktadır.

---

<sup>139</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.67; KILIÇOĞLU, s.124.

<sup>140</sup> KILIÇOĞLU, s.125; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.67.

<sup>141</sup> ŞENGÜL, Mehmet, **Tapu Sicilinin Aleniyeti**, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013, s.9; HOMBERGER, Arthur, **İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Aynî Haklar (Üçüncü Kısım): Zilyetlik ve Tapu Sicili (Çev.: Suad Bertan)**, Ankara, Adalet Bakanlığı Yayınları, 1950, s.172; OĞUZMAN, M. Kemal, SELİÇİ, Özer, OKTAY ÖZDEMİR, Saibe, **Eşya Hukuku**, 22. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020, s.176-177; ÜNAL, Mehmet, BAŞPINAR, Veysel, **Şekli Eşya Hukuku**, 11. Baskı, Ankara, Savaş Yayınevi, Ekim 2020, s.272; AKİPEK, Jale, AKINTÜRK, Turgut, ATEŞ, Derya, **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018, s.94; SİRMEN, A. Lâle, **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.36; BAŞEĞMEZ, Sümeyye, “Tapu Siciline Güven İlkesi Çerçevesinde

Aleniyet ilkesi, taşınır ve taşınmaz mallarda farklı şekilde kendisini gösterir. Bu ise, taşınırlarda zilyetlik yoluyla sağlanmaktayken taşınmaz mallar söz konusu olduğunda tapu sicili vasıtasıyla sağlanır<sup>142</sup>.

## B. TAPU SİCİLİNE GÜVEN İLKESİ

Tapu siciline güven ilkesi ya da tapuya güven ilkesi olarak da bilinen bu ilke, taşınmaz mallar açısından geçerli bir ilkedir<sup>143</sup>. Kısaca bu ilkeden bahsetmemiz gerekirse, iyiniyetli üçüncü kişilerin tapu sicilindeki yolsuz bir kaydın varlığına güvenerek ve kanunen yerine getirilmesi gereken diğer şartları da sağlayarak bir ayni hakkı kazanması durumunun, tapu siciline güven ilkesi ile gerçekleşmekte olduğunu söyleyebiliriz<sup>144</sup>. Bu ilke aynı zamanda tescilin olumlu etkisi olarak da bilinmektedir.

---

Sonradan Sicilde Yolsuz Hâle Gelen Tesciller”, **AÜSBE**, Yayınlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2021, s.9.

<sup>142</sup> HATEMİ, Hüseyin, **Eşya Hukuku**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s.11; OĞUZMAN-SELİÇİ-OKTAY ÖZDEMİR, s.33-34; ESENER, Turhan, GÜVEN, Kudret, **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019, s.70; AKİPEK-AKINTÜRK-ATEŞ, s.101; NOMER, Halûk Nami, ERGÜNE, Mehmet Serkan, **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020, s.5; ERTAŞ, s.18; SEROZAN, Rona, **Eşya Hukuku: I**, 3. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014, s.64; HOMBERGER, s.168; BAŞEĞMEZ, s.9-10.

<sup>143</sup> BAŞEĞMEZ, s.3; ÜNAL-BAŞPINAR, s.271.

<sup>144</sup> HATEMİ, s.11; ESENER-GÜVEN, s.72; SİRMEN, s.124; OĞUZMAN-SELİÇİ-OKTAY ÖZDEMİR, s.282; AKİPEK-AKINTÜRK-ATEŞ, s.228; BAŞEĞMEZ, s.6-7.

### **C. TESCİLLE KAZANIM İLKESİ**

Tescille kazanım ilkesi, tapu siciline egemen olan ilkelerdendir. Bu ilke, TMK m.705/1’de, “*Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tescille olur.*” hükmüyle yer almaktadır. Bu hükme göre, taşınmaz mülkiyetinin kazanılması tapu siciline yapılacak tescil işlemi ile mümkün olur. Ayrıca TMK m.1021’deki “*Kurulması kanunen tescile tabi aynı haklar, tescil edilmedikçe varlık kazanamaz.*” hükmü de yer almaktadır. Bu hüküm, TMK m.705/1 hükmünü destekleyici niteliktedir.

### **D. SEBEBE BAĞLILIK İLKESİ**

TMK m.1024/2’de “*Bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanan veya hukuki sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur.*” hükmüyle yer alan sebebe bağlılık ilkesine göre, eğer tapu sicilinde yer alan kayıtlar, bağlayıcı olmayan bir hukuki işleme dayanıyorsa yapılan tescil işlemi yolsuz tescil olarak sayılacaktır<sup>145</sup>. Sebebe bağlılık ilkesine uygun olmayan bir tescilin varlığı durumunda iyiniyetli üçüncü kişiler, tapu siciline güven ilkesi gereği aynı hak kazanabilecektir<sup>146</sup>.

### **E. SINIRLI SAYI VE TİPE BAĞLILIK (NUMERUS CLAUSUS) İLKESİ**

Aynı haklarda söz konusu olabilen diğer bir ilke de sınırlı sayı ve tipe bağlılık (*numerus clausus*) ilkesidir. Bu ilke gereğince aynı haklar, TBK m.26’da “*Taraflar bir sözleşmenin içeriğini kanunda öngörülen sınırlar içinde özgürce belirleyebilirler.*” hükmüyle ifade edilen sözleşme özgürlüğü konulu hükümde olduğu gibi sayısal olarak ve

---

<sup>145</sup> HATEMİ, s.12; ÜNAL-BAŞPINAR, s.82, 288; ESENER-GÜVEN, s.74, 143; OĞUZMAN-SELİÇİ-OKTAY ÖZDEMİR, s.175-176; AKİPEK-AKINTÜRK-ATEŞ, s.289, 357; SİRMEN, s. 123; HOMBERGER, s.173; BAŞEĞMEZ, s.25-26.

<sup>146</sup> BAŞEĞMEZ, s.25-26.

çeşit olarak arttırılamazlar<sup>147</sup>. Dolayısıyla kişilerin, kanunda sayılanlar dışında başka bir aynı hak oluşturmaya veya aynı hakkın içeriğini değiştirmeye yönelik her türlü işlemleri hükümsüzlük kapsamına girecektir<sup>148</sup>.

#### **F. BELİRLİLİK İLKESİ**

Belirlilik ilkesi, aynı zamanda aynı sistem ilkesi olarak da bilinmektedir ve TMK m.1000/1’de “*Her taşınmaza kütükte bir sayfa ayrılır ve sayfa numaraları birbirini izler.*” hükmüyle yer almaktadır. Belirlilik ilkesine göre bir taşınmaz ile ilgili aynı haklar ve diğer işlemler, yalnızca tapu sicilinde söz konusu taşınmaza özel olarak ayrılmış sayfalara işlenebilir<sup>149</sup>.

#### **G. HAK DÜŞÜRÜCÜ SÜRE VE ZAMANAŞIMININ İŞLEMESİ İLKESİ**

Aynı haklarda zamanaşımı ve hak düşürücü sürenin, aynı hakkın kullanılmamakta olduğu gerekçesiyle hakkın kaybedilmesine yol açacak şekilde uygulanması mümkün değildir<sup>150</sup>. Bir malın mülkiyetinin zamanaşımı yoluyla kazanılması ve eskiden o malın sahibi olan kişinin mülkiyet hakkını kaybetmesi, mülkiyet hakkının hak düşürücü süreye

---

<sup>147</sup> SİRMEN, s.37.

<sup>148</sup> OĞUZMAN-SELİÇİ-OKTAY ÖZDEMİR, s.35; ESENER-GÜVEN, s.66-68; NOMER-ERGÜNE, s.5; SİRMEN, s.37-38.

<sup>149</sup> ÜNAL-BAŞPINAR, s.284; OĞUZMAN-SELİÇİ-OKTAY ÖZDEMİR, s.156, 174; AKİPEK-AKINTÜRK-ATEŞ, s.228; SİRMEN, s.123; ERTAŞ, s.93; BAŞEĞMEZ, s.13.

<sup>150</sup> NOMER-ERGÜNE, s.5; ESENER-GÜVEN, s.69; SİRMEN, s.38.

bağlandığı anlamına gelmemektedir<sup>151</sup>. Buradaki durum, kanun koyucunun tanıdığı ayrıcalıklı durumdan kaynaklanmaktadır<sup>152</sup>. Dolayısıyla bir mala sahip olan kişi malını uzun bir süre boyunca kullanmasa bile o mal üzerindeki mülkiyet hakkını kaybetmeyecektir<sup>153</sup>.

## VI. TAŞINMAZ SATIŞI NETİCESİNİ DOĞURAN SÖZLEŞMELER

### A. TAŞINMAZ SATIŞ VAADİ SÖZLEŞMESİ

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, uygulamada karşımıza sıklıkla çıkmakta olan ve taşınmaz satışı sonucunu doğuran bir ön sözleşme türüdür<sup>154</sup>. Bu sözleşme türü, bir taşınmaz satış sözleşmesi yapılmadan önce tarafların sözleşmenin koşulları ile ilgili olarak iyice düşünebilecekleri bir zaman aralığı oluşması bakımından oldukça önem arz etmektedir. Bu sözleşme uygulamada özellikle ön ödemeli konut satışlarında görülmektedir<sup>155</sup>. Bu durumun sebebi ise genellikle bir konutun satın alınabilmesi için banka ile alıcı arasında yüklü miktarda kredi kullanılmasından dolayı alıcının, böyle ağır bir yükün altına girmeden önce ileride yapılacak sözleşmede bir sorun çıkmamasını sağlamak için bir ön sözleşme yaparak, kendini koruma altına almaya çalışmasından kaynaklanmaktadır.

Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile ilgili olarak hukukumuzda yer alan düzenlemelere de konumuz gereği yer vermemiz gerekmektedir. TBK m.237/2'deki "*Taşınmaz*

---

<sup>151</sup> NOMER-ERGÜNE, s.5; ESENER-GÜVEN, s.69; SİRMEN, s.38.

<sup>152</sup> NOMER-ERGÜNE, s.5; ESENER-GÜVEN, s.69.

<sup>153</sup> NOMER-ERGÜNE, s.5-6; SİRMEN, s.38-39.

<sup>154</sup> ALBAYRAK, Hakan, "Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar", **UMD**, Aralık 2017. ; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.128.

<sup>155</sup> ALBAYRAK, s.43.

*satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.*” hükmü gereği taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, resmî şekle tabidir. TBK m.29/2’deki *“Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ileride kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır.”* hükmü de bize sözleşme vaadinin şekil şartının asıl sözleşmenin şekil şartına bağlı olduğunu söylemektedir. Dolayısıyla taşınmaz satış sözleşmesinin geçerlilik şartı olan resmî şekil şartı, taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin geçerlilik şartı olarak da aranmaktadır.

Noterlik Kanunu m. 60’ta belirtildiği üzere noterlerin görevlerinden biri de, *“Gayrimenkul satış va’di sözleşmesi yapmak”* olarak belirlenmiştir. Doktrindeki baskın görüşe göre tapu sicil memurları da taşınmaz satış vaadi sözleşmesi yapmaya yetkili olsalar da bu sözleşmeler, noter aracılığıyla ve düzenleme yoluyla da yapılabilecektir<sup>156</sup>. TK m.26/8’de *“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.”* hükmü yer almaktadır. Hükmünden anlaşılacağı üzere taraflardan birinin istemi ile ayrıca bir şerh sözleşmesi yapılmasına gerek olmadan taşınmaz satış vaadi sözleşmesi, tapu siciline şerh edilebilecektir. TK m.26/9’da ise *“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.”* hükmü yer almaktadır. Hükme göre eğer taşınmaz satış vaadi sözleşmesi tapu siciline şerh verilirse ve şerhin yapıldığı tarihten itibaren beş yıl içerisinde taşınmaz satış sözleşmesi yapılmazsa görevli tapu çalışanları tarafından şerh resen terkin edilecektir.

---

<sup>156</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.128; SEZER, Ahmet, “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **THD**, Şubat 2019.

## B. ÖNALIM SÖZLEŞMESİ

Önalım sözleşmesi, bir malın ileride satılması durumunda o malı öncelikli olarak satın alma hakkına sahip olunması amacıyla yapılan bir sözleşme türüdür<sup>157</sup>. Önalım sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi gibi taşınmaz satışı sonucunu doğuran bir sözleşmedir<sup>158</sup>. Önalım hakkı, yasal olarak tanınmış bir önalım hakkından (kanundan doğan önalım hakkı) kaynaklanabileceği gibi taraflar arasında yapılabilecek bir sözleşmeden de (sözleşmeden doğan önalım hakkı) kaynaklanabilir<sup>159</sup>. Konumuz gereği ise sözleşmeden kaynaklanan önalım hakkı üzerinde duracağız. Bu kapsamda, TBK m.237/2’de “*Taşınmaz satış vaadi, geri alım ve alım sözleşmeleri, resmî şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.*” hükmü yer almaktadır. Ancak kanun koyucu TBK m.237/3’teki “*Önalım sözleşmesinin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.*” hükmünü getirerek önalım sözleşmesi ile alım ve geri alım sözleşmeleri arasında sözleşmenin geçerliliği bakımından farklı bir düzenlemeye gitmiştir. TBK m.238’de “*Önalım, geri alım ve alım hakları en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilir ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilir.*” hükmü yer almaktadır. Hükümden anlaşılacağı üzere önalım hakkı, en çok on yıllık bir süreyle tapu sicilinde mevcut bulunabilecektir<sup>160</sup>. Yine TMK m.735’te “*Tapu kütüğüne şerh verilen sözleşmeden doğan önalım hakkı, şerhte belirtilen sürede ve belirtilen koşullara göre her malike karşı kullanılabilir. Kütükte koşullar belirtilmemişse taşınmazın üçüncü kişiye satışındaki koşullar esas alınır. Şerhin etkisi her du-*

---

<sup>157</sup> KILIÇOĞLU, s.135; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.131; EREN, **Özel Hükümler**, s.204.

<sup>158</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.128; EREN, **Özel Hükümler**, s.204.

<sup>159</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.203; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.138.

<sup>160</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.129-130.

*rumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer. Yasal önalım hakkının kullanılmasına ve vazgeçmeye ilişkin hükümler sözleşmeden doğan önalım hakkında da uygulanır.*” hükmü mevcuttur. Buna göre şerh verilmiş önalım hakkı, o taşınmaza sahip veya taşınmazı sahibinden devralacak olan her malike karşı ileri sürülebilecektir ve şerhin etkisi en çok on yıl süre ile geçerli olacaktır.

TBK m.239’daki “*Aksine anlaşma olmadıkça, sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım hakları devredilemez, ancak miras yoluyla geçer. Bu hakların devredilebileceği sözleşmeyle kararlaştırılmışsa, devir işlemi hakkın kurulması için öngörülen şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz.*” hükmüne baktığımızda sözleşmeden doğan önalım, alım ve geri alım haklarının devrinin mümkün olmadığını, bu hakların sadece miras yoluyla bir başka kişiye geçmesinin mümkün olduğunu anlamaktayız.

Önalım hakkı, tek taraflı bir işlemle beyan edilmek suretiyle kullanılabilen kurucu nitelikte bir yenilik doğuran hak<sup>161</sup>. Önalım hakkının kullanıldıktan sonra geri alınması mümkün değildir. Bu açıdan kullanılmakla tükenen bir hak niteliğinde olduğunu söyleyebiliriz. Önalım hakkının kullanılması şarta bağlanamaz. Hakkın kullanılmasıyla birlikte hakkın sahibi ile karşı taraf arasında sözleşme ilişkisi meydana gelir.

---

<sup>161</sup> GÜNERİ, Onur, “Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Kavramların Mukayesesi”, **YÜHFD**, Temmuz 2021; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.135; EREN, **Özel Hükümler**, s.206; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.147.

### C. ALIM SÖZLEŞMESİ

Alım sözleşmesi, bir malı satın almak isteyen ancak malın satışa çıkarılması durumunda henüz malı bazı özel sebeplerden ötürü satın alacak durumunun olmaması sebebiyle ve malı ileride alabileceğine dair bir ümidi olan kişinin, ileride malı satın almak amacıyla yaptığı sözleşme türüdür<sup>162</sup>. Alım sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ve önalım sözleşmelerinde söz konusu olduğu gibi taşınmaz satışı sonucunu doğuran bir sözleşmedir<sup>163</sup>. TBK m.237/2 hükmüne göre alım sözleşmesi, resmî yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. Yukarıda da değindiğimiz üzere alım hakkı, en çok on yıllık bir süre için tapu siciline şerh edilebilecektir<sup>164</sup>. Bu durumu ayrıca TMK m.736'daki "*Tapu kütüğüne şerh verilen alım ve geri alım hakları, şerhde belirtilen süre içinde her malike karşı kullanılabilir. Şerhin etkisi, her durumda, şerhin verildiği tarihin üzerinden on yıl geçmekle sona erer.*" hükmünden anlamaktayız.

Alım sözleşmesi tek taraflı bir işlemle sonuç doğuran kurucu nitelikte bir yenilik doğuran bir haktır<sup>165</sup>. Yukarıda önalım sözleşmesi ile ilgili olarak söylediğimiz hakkın kullanıldıktan sonra geri alınmasının mümkün olmaması ve dolayısıyla hakkın tükenmesi durumu alım sözleşmesi için de geçerlidir. Alım hakkının kullanılması şarta bağlanamaz. Hakkın kullanılmasıyla birlikte ise hak sahibi ile karşı taraf arasında sözleşme ilişkisi meydana gelir ve karşı taraf hak sahibine taşınmaz malın mülkiyetini devretme borcu

---

<sup>162</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.225; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.131; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.73.

<sup>163</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.142; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.128.

<sup>164</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.74; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.129-130.

<sup>165</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.134-135; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.73; EREN, **Özel Hükümler**, s.226.

altına girmiş olur<sup>166</sup>. Eğer taşınmazın maliki mülkiyeti devir borcunu ifa etmezse, hak sahibi TMK m.716 hükmü gereği dava yoluyla mülkiyetin kendisine devredilmesini isteme hakkına sahiptir<sup>167</sup>.

#### **D. GERİ ALIM SÖZLEŞMESİ**

Geri alım sözleşmesi, satılan bir malı, malı satan kişi tarafından ileride geri alma hakkını saklı tutmak amacıyla yapılabilen bir sözleşme türüdür<sup>168</sup>. Geri alım sözleşmesi, yukarıda da bahsettiğimiz üzere önalım, alım ve taşınmaz satış vaadi sözleşmelerinde olduğu gibi taşınmaz satışı sonucunu doğuran bir sözleşmedir<sup>169</sup>. TBK m.237/2 hükmüne göre geri alım sözleşmesi, resmî yazılı şekilde yapılmadıkça geçerli olmaz. TBK m.238 ve TMK m.736 hükümleri kapsamında geri alım hakkı, önalım ve alım haklarında olduğu gibi, en çok on yıllık bir süre için tapu siciline şerh edilebilir<sup>170</sup>.

Geri alım sözleşmesi tek taraflı bir işlemle sonuç doğuran, kurucu nitelikte bir yenilik doğuran haktır<sup>171</sup>. Yine yukarıda da belirttiğimiz üzere önalım ve alım sözleşmesi ile ilgili olarak söylediğimiz hakkın kullanıldıktan sonra geri alınamaması ve hakkın bir kez kullanılmakla tükenmesi durumu geri alım sözleşmesi için de geçerlidir. Geri alım hakkının kullanılması şarta bağlanamaz. Hakkın kullanılması, yukarıda da değindiğimiz üzere hak sahibi ile karşı taraf arasında sözleşme ilişkisi meydana getirir.

---

<sup>166</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.142; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.73.

<sup>167</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.135; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.143.

<sup>168</sup> KILIÇOĞLU, s.136; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.131.

<sup>169</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.73; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.128.

<sup>170</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.129-130; EREN, **Özel Hükümler**, s.230.

<sup>171</sup> ARAL-AYRANCI, s.221; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.135.

## VII. TAŞINMAZ SATIŞINDA YARAR VE HASARIN GEÇMESİ

Satış sözleşmesi bölümümüzde taşınmaz satışında yarar ve hasarın alıcıya tescil ile geçeceğini belirtmiştik. TBK m.245'te yer alan “*Satılanın tescilden sonraki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınması için sözleşmeyle bir süre belirlenmişse, onun yarar ve hasarı, alıcıya teslimle geçer. Bu hüküm, alıcının satılanı teslim almada temerrüde düşmesi durumunda da uygulanır. Bu sözleşmenin geçerliliği, yazılı şekilde yapılmış olmasına bağlıdır.*” düzenlemesiyle satılan taşınmazın tescilinden daha sondaki bir zamanda alıcı tarafından teslim alınmasına yönelik yazılı olarak bir sözleşme yapılırsa bu durumda yarar ve hasarın alıcıya tescil ile değil teslim ile geçeceğini belirtmiştir. Söz konusu hükmün ise alıcının satılanı teslim alması hususunda temerrüde düşmesi ile uygulanacağı da belirtilmiştir. Burada teslimden kastedilen alıcının taşınmaz üzerinde fiili olarak zilyetliğinin olması olup, örneğin satın alınan bir konutun altı ay sonra teslim edileceği hususunda anlaşılmış olması durumunda, satıcının kusuru bulunmaksızın bu süreçte konutun yanması hâlinde henüz konut alıcıya teslim edilmediği için hasar satıcıya ait olacaktır<sup>172</sup>. Taşınmazın teslim alınma tarihinin takvim tarihi uyarınca belirlenmesi gerekmekte olup, bu teslim tarihi belirli bir olaya örneğin taşınmaz yapı izninin alınmasına bırakılmasına da karar verilebilir<sup>173</sup>. Özel mülkiyet konusu olup ancak tapuda kayıtlı olmayan taşınmazlar ise yarar ve hasarın geçmesinde zilyetliğin devri tarihi esas alınacaktır<sup>174</sup>.

Taşınmaz mülkiyetinin kazanılması bazı durumlarda tescilden önce gerçekleşebilir. TMK m.705/2'de yer alan “*Miras, mahkeme kararı, cebrî icra, işgal, kamulaştırma*

---

<sup>172</sup> KILIÇOĞLU, s.133; EREN, **Özel Hükümler**, s.193.

<sup>173</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.193.

<sup>174</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.193.

*hâlleri ile kanunda öngörülen diğer hâllerde, mülkiyet tescilden önce kazanılır. Ancak, bu hâllerde malikin tasarruf işlemleri yapabilmesi, mülkiyetin tapu kütüğüne tescil edilmiş olmasına bağlıdır.*” düzenlemesi ile mülkiyetin tescilden önce kazanılması durumları belirtilmiştir. Mülkiyetin tescilden önce kazanılması durumlarından birisi mahkeme kararıdır. Zira TMK m.716’da yer alan “*Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukuki sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.*” düzenlemesi gereğince hukuki bir sebebe dayanılarak malikten mülkiyetin tescilinin talep edilebileceği belirtilmiştir. Bu tescil talebi üzerine mahkemenin vereceği kabul kararı ile taşınmaz mülkiyeti hükmen davacıya geçmekte olup, taşınmaz mülkiyeti yenilik doğurucu bir mahkeme kararı vasıtası ile sağlandığından buradaki tescil açıklayıcı bir tescil hükmünde olmaktadır. TMK m.716 gereğince tesciline karar verilen taşınmazın maliki, bu tescil hükmünün açıklayıcı nitelikte olması sebebi ile mahkeme kararının kesinleşmesinden önceki zaman diliminde de taşınmazın mülkiyetine sahip olmaktadır. Bu nedenle taşınmazda meydana gelen hasara malikin katlanması gerekecektir<sup>175</sup>. Mülkiyetin kazanılmasının tescilden önce kazanılması durumlarından bir diğeri de cebri icradır. Cebri icrada gerçekleşen ihalenin gerçekleşmesinden itibaren malik sıfatı bulunan alıcı ihaleden itibaren taşınmazın hasarına ve yararından etkilenecektir<sup>176</sup>.

---

<sup>175</sup> YILDIRIM, Abdulkerim, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Taşınmaz Satışında Hasarın İntikali”, **BTHD**, Haziran 2015.

<sup>176</sup> YILDIRIM, s.257-302.

## ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

### TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNDE AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK

#### § 3. AYIP KAVRAMI, TANIMI, SATICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN MADDİ VE ŞEKLİ ŞARTLARI, SEÇİMLİK HAKLARI, SORUMLULUĞUNUN SÖZLEŞME İLE SINIRLANDIRILMASI VEYA KALDIRILMASI, AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK İLE TÜK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDEKİ DİĞER TALEPLERİN İLİŞKİSİ

##### I. AYIP KAVRAMI VE TANIMI

TBK'nin 219. vd. maddelerinde ayıptan doğan sorumluluk düzenlenmiştir. TBK'nin 219. maddesinde “*Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur. Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmeseyse bile onlardan sorumludur.*” hükmü düzenlenmiştir. TBK kapsamında ayıptan doğan sorumluluğun satış sözleşmesinde satışa konu şey hakkında uygulama alanı bulmasının yanı sıra kira sözleşmesinde kiralanan ve eser sözleşmesinde de meydana getirilen eser hakkında da uygulama alanı bulabilecektir.

Ayıp kavramının hukuksal olarak tanımı, sözleşmeye konu satılan malda meydana gelen ve alıcının satılan maldan kısmen ya da tamamen faydalanmasına engel olan bozuk-

luklar ve eksikliklerdir<sup>177</sup>. Satılan malda niteliği gereği dürüstlük kuralına uygun bir şekilde ya da ticari hayatın gereği olarak var olması gereken bir nitelik mevcut değilse bu durumda objektif ayıbın varlığından söz edilebilirken, satış sözleşmesinde sözleşme tarafları beraber ya da sadece satıcının kendisi bir bildirimle satışa konu olan malın niteliğini belirlemiş olmasına karşılık satılan malda belirlenmiş olan bu niteliğin mevcut olması hâlinde ise sübjektif ayıptan söz edilecektir<sup>178</sup>.

Ayıp, satılan malın niteliğine ilişkin bir kavram olup istisnai durumlar haricinde niceliğine ilişkin bir kavram değildir. Bu istisnai durum ise ancak niceliğin satılan malın niteliğine de etkilemesi hâlinde, nicelikte var olan eksikliğin de ayıp kavramına dâhil edilmesi mümkün hâle gelecektir<sup>179</sup>.

---

<sup>177</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.120; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.46; ŞENOCAK, Zarfife, “Borçlar Kanunu'nun 96 vd. ve 194 vd. Maddeleri Açısından, 'Aliud'un (Başka Şeyin) Teslimi”, **BTHD**, Haziran 1989; dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.106, EREN'e göre; “Ayıp, satılan şeyde satıcının bildirdiği bir niteliğin veya dürüstlük kuralına göre satılarda bulunması gereken bir niteliğin mevcut olmamasıdır.”; dp. KILIÇOĞLU, s.75, KILIÇOĞLU'na göre; “Ayıp, satılan malda satıcı tarafından taahhüt edilen ya da böyle bir taahhüt olmasa bile, her benzer satılarda olması gereken niteliklerin bulunmaması; onda beklenen değeri ve faydaları azaltan ya da ortadan kaldıran eksikliklerdir.”; dp. ARAL-AYRANCI, s.123, ARAL-AYRANCI'ya göre; “Ayıp, satıcının, alıcıya herhangi bir şekilde bildirdiği veya alıcının dürüstlük kuralına göre beklediği özelliklerin satılarda bulunmamasıdır.”.

<sup>178</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.106.

<sup>179</sup> ARAL-AYRANCI, s.123; EREN, **Özel Hükümler**, s.106.

TKHK'nin 8/1. maddesinde yer alan “*Ayıplı mal, tüketiciye teslimi anında, taraflarca kararlaştırılmış olan örnek ya da modele uygun olmaması ya da objektif olarak sahip olması gereken özellikleri taşınamaması nedeniyle sözleşmeye aykırı olan maldır.*” düzenlemesi ile ayıplı mal kavramının tanımı yapılmıştır. Söz konusu kanun maddesi uyarınca bir malın ayıplı mal olarak sayılabilmesi için, satılanın tüketiciye teslimi anında var olması gereken objektif nitelikli vasıfları taşınamaması veya taraflarca kararlaştırılan örnek ya da modele uygun olmaması gerekmektedir.

Ayrıca TKHK'nin 8/2. maddesinde yer alan “(2) *Ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda, internet portalında ya da reklam ve ilanlarında yer alan özelliklerinden bir veya birden fazlasını taşımayan; satıcı tarafından bildirilen veya teknik düzenlemesinde tespit edilen niteliğe aykırı olan; muadili olan malların kullanım amacını karşılamayan, tüketicinin makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar da ayıplı olarak kabul edilir.*” düzenlemesi ile nelerin ayıplı mal kavramına dâhil edileceği belirtilmiştir. Söz konusu hüküm gereğince satılan malın sahip olduğu belirtilen niteliklerinde bir eksiklik söz konusu olduğu zaman malın ayıplı olacağı kabul edilmiştir<sup>180</sup>.

TKHK'nin 8/3. maddesinde yer alan “*Sözleşmeye konu olan malın, sözleşmede kararlaştırılan süre içinde teslim edilmemesi veya montajının satıcı tarafından veya onun sorumluluğu altında gerçekleştirildiği durumlarda gereği gibi monte edilmemesi sözleşmeye aykırı ifa olarak değerlendirilir. Malın montajının tüketici tarafından yapılmasının öngörüldüğü hâllerde, montaj talimatındaki yanlışlık veya eksiklik nedeniyle montaj hatalı yapılmışsa, sözleşmeye aykırı ifa söz konusu olur.*” hükmü ile satılan malın süresi

---

<sup>180</sup>ASLAN, İ. Yılmaz, **Tüketici Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2019, s.93.

içerisinde teslim edilmemesi durumunu ayıplı ifa olarak kabul edilmiştir<sup>181</sup>. Söz konusu hüküm gereğince satılan malın montajı satıcı ya da satıcının sorumluluğunda yapılması gerekmekte birlikte satılan malın montajı gereği gibi yapılmamışsa ayıplı ifa durumunun varlığı oluşabilecektir. Satılan malın montajlanması tüketiciye ait olduğu durumlarda ise montaj talimatında bulunan bir hata neticesinde tüketici tarafından montaj hatalı şekilde yapılmışsa bu durumda da sözleşmeye aykırılık durumunun oluşacağı bildirilmiştir.

Satış sözleşmesinde satıcının satılan maldaki ayıp sebebiyle sorumluluğunun bulunması için bir takım maddi ve şekli şartların gerçekleşmesi gerekmektedir<sup>182</sup>. Söz konusu maddi ve şekli şartlar konumuzun ilerleyen kısımlarında ele alınacaktır.

## A. AYIP ÇEŞİTLERİ

TBK'nin 219. maddesinde yer alan "*Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıpların bulunmasından da sorumlu olur.*" düzenlemesinde ayıplar; maddi, hukuki ve ekonomik olarak üç çeşit olarak belirtilmiştir. TKHK'nin 8/2. maddesinde yer alan "*tüketicinin makul olarak beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar da ayıplı olarak kabul edilir*" hükmünde de TBK'nin 219. maddesi ile aynı düzlemde ayıplı olarak kabul edilen malların maddi, hukuki veya ekonomik eksiklik içerebileceği belirtilerek ayıplı malın bu üç çeşit eksikliği içerebileceği belirtilmiştir. Bu bölümümüzde ayıp çeşitlerini maddi ayıplar, ekonomik

---

<sup>181</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.122; DERYAL, Yahya, KORKMAZ, Yakup, **Yeni Tüketici Hukuku Ders Kitabı**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015, s.98.

<sup>182</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.122; EREN, **Özel Hükümler**, s.108.

ayıplar ve hukuki ayıplar olmak üzere üç başlık altında TBK hükümlerine göre incelememizin yanında ayrıca satılan malın bildirilen ve bulunması gereken niteliklerindeki ayıplar, açık ve gizli ayıp kavramlarıyla birlikte gizlenmiş ayıp kavramlarını da ele alacağız.

## 1. Maddi Ayıplar

Satış sözleşmesine konu olan maddi malın aynı zamanda dış dünyada maddi bir varlığı olmakla birlikte malın rengi, şekli gibi fiziksel, teknik ve kimyasal özellikleri maddi varlığı oluşturmaktadır<sup>183</sup>. Maddi ayıplar satılan malın şekil, renk gibi fiziki niteliklerini etkileyen ve satılan malın dış görünüşü itibari ile karşılaştırılana uygun olsa bile nitelik eksikliği nedeniyle alıcının satın aldığı maldan istediği değeri ve faydalanma özelliğine sahip olamadığı durumda söz konusu ayıp türü maddi ayıp olacaktır<sup>184</sup>. Örneğin satışa konu olan gıda ürünlerinin küflü olması durumunda burada maddi olarak bir ayıptan söz edilebilecektir<sup>185</sup>. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre bir malın yırtık, kırık, bozuk, lekeli olması gibi durumlar maddi ayıba örnek olarak sayılmıştır<sup>186</sup>. Taşınmaz satışına konu edilen taşınmazın elektrik ve su tesisatlarının uygun yapılmamış olması veya taşınmazın rutubet sorununun olması hâlinde maddi ayıbın varlığı kabul edilebilecektir.

---

<sup>183</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.108; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75; ARAL-AYRANCI, s.125; KILIÇOĞLU, s.76.

<sup>184</sup> ARAL-AYRANCI, s.125; dp. YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75, YAVUZ-ACAR-ÖZEN'e göre; "*Maddi ayıp bir eşyanın aynı cinsten normal parçaları ile karşılaştırıldığında, kendi değerini veya elverişliliğini kaldıran ya da azaltan her türlü kötü niteliklidir.*".

<sup>185</sup> KILIÇOĞLU, s.76; ARAL-AYRANCI, s.125.

<sup>186</sup> Bkz. Yarg. HGK, T.29.03.2017, E.2017/13-664, K.2017/573: "*Maddi ayıp bir malda madden hata bulunmasıdır. (Örneğin malın yırtık, kırık, bozuk, lekeli olması gibi)*".

(www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

## 2. Hukuki Ayıplar

Satış sözleşmesine konu olan şeyden alıcının faydalanmasını ya da tasarruf etmesine mâni olan kamu hukukundan kaynaklanan sınırların mevcut bulunması durumunda satılan şey üzerinde hukuki ayıbın varlığı söz konusu olacaktır<sup>187</sup>. Hukuki ayıpta alıcı satın almış olduğu şeyden istediği şekilde faydalanmasını engelleyen bir takım hukuk kurallarının bulunması gerekmektedir. Yargıtay'ın yerleşik içtihatlarına göre hukuki ayıp “*malın kullanımının hukuken sınırlandırılmış olmasıdır.*” şeklinde tanımlanmıştır<sup>188</sup>. Bir inşaat arazisi olarak satışa konu olan taşınmazın üzerinde gerekli inşaat izninin bulunmaması<sup>189</sup> ya da satılan konutun iskânının bulunmaması<sup>190</sup> hâlinde hukuki ayıp mevcuttur. Aynı şekilde bir meskenin veya dükkânın iskânı bulunmadan satılması durumunda da hukuki ayıp mevcuttur<sup>191</sup>.

---

<sup>187</sup> ARAL-AYRANCI, s.125; KILIÇOĞLU, s.76; EREN, **Özel Hükümler**, s.108; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75.

<sup>188</sup> Bkz. Yarg. HGK, T.30.03.2021, E.2017/(13)3-2824, K.2021/363: “*Hukuki ayıp malın kullanımının hukuken sınırlandırılmış olmasıdır (malın üzerinde rehin, haciz, intifa hakkı gibi kısıtlamalar bulunması gibi).*”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

<sup>189</sup> ARAL-AYRANCI, s.125; EREN, **Özel Hükümler**, s.110.

<sup>190</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.110.

<sup>191</sup> ARAL-AYRANCI, s.125; bkz. Yarg. 3.HD, T.29/06/2021, E.2020/5762, K.2021/7564: “*Somut olayda davaya konu dairenin bulunduğu binada İmar Kanunu'na aykırılıklar bulunduğu ve bu hali ile iskân ruhsatı alınmasının mümkün olmadığı gerçeği karşısında dairedeki ayıbın hukuki ayıp olduğu...*”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

Hukuki ayıptan doğan sorumluluk ile zapttan dolayı sorumluluk birbiri ile çok karıştırılan iki farklı kavramdır. Zapttan sorumluluk TBK'nin 214 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. TBK m.214/1'de "*Satış sözleşmesinin kurulduğu sırada var olan bir hak dolayısıyla, satılanın tamamı veya bir kısmı bir üçüncü kişi tarafından alıcının elinden alınırsa satıcı, bundan dolayı alıcıya karşı sorumlu olur.*" hükmü yer almaktadır. TBK'nin 214/1. maddesi uyarınca zapta üçüncü bir kişinin satılan şey üzerinde sözleşmenin kurulduğu anda var olmak kaydıyla bir hakkı vardır. Ancak hukuki ayıpta ise satılan şey üzerinde bir üçüncü kişinin bir hakkı olmayıp, alıcının satılan şeyden yeteri kadar faydalanmasını engelleyen hukuk kuralları vardır<sup>192</sup>. Hukuki ayıpta kamu hukuku (objektif hukuk) kaynaklı olarak alıcı satılan şeyden tam fayda sağlayamazken, zapta ise özel hukuktan kaynaklanan nedenlerle üçüncü bir kişinin satılan şey üzerinde bir hakkı vardır<sup>193</sup>. Taşınmaz satış sözleşmesine konu taşınmaz satış sözleşmesinden daha önceki bir vakitte kamulaştırılmasının yapılmış olması durumunda zaptın varlığından söz edilecekken, satışı yasak olan bir şeyin satılması durumunda ise hukuki ayıbın varlığından söz edilecektir<sup>194</sup>.

Hukuki ayıp ile karışıklığa yol açabilecek bir diğer kavram TBK m.27'de düzenlenen sözleşmelerin hukuka aykırılık sebebi ile kesin hükümsüzlüğü durumudur. Kesin hükümsüzlük TBK'nin 27. maddesinde "*Kanunun emredici hükümlerine, ahlaka, kamu*

---

<sup>192</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.110; KILIÇOĞLU, s.76; ARAL-AYRANCI, s.125; TEKELİOĞLU, Numan, "Bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Çerçevesinde Hukuk Ayıp ve Zapttan Sorumluluğun Birbirinden Ayırt Edilmesi", **AKÜHFD**, Haziran 2017.

<sup>193</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.50.

<sup>194</sup> KILIÇOĞLU, s.76.

*düzenine, kişilik haklarına aykırı veya konusu imkânsız olan sözleşmeler kesin olarak hükümsüzdür.*” şeklinde düzenlenmiştir. Hukuka aykırılık durumunda bir hukuk kuralının getirmiş olduğu yasak nedeniyle yapılan sözleşmenin kesin hükümsüzlüğü bahse konudur<sup>195</sup>. İnşaat yapma amacıyla satışa konu bir taşınmaz üzerinde, imar planı gereğince inşaat yapılması uygun değilse burada kesin hükümsüzlük durumu söz konusu olmamakla birlikte, alıcının taşınmazı başkaca amaçlarla da kullanılabilmesinden dolayı ve taşınmazın satışının yasak olan şeylerden olmamasından dolayı, yapılan satış sözleşmesi hukuka uygun olup burada hukuki ayıp söz konusudur<sup>196</sup>.

Hukuki ayıp ile TBK m.36’da düzenlenen aldatma hususunu da birbirine karıştırmamak gerekir. TBK’nin 36. maddesinde “*Taraflardan biri, diğerinin aldatması sonucu bir sözleşme yapmışsa, yanılması esaslı olmasa bile, sözleşmeyle bağlı değildir.*” hükmü ile aldatma durumu düzenlenmiştir. Aldatmada kasıtlı olarak sözleşmenin karşı tarafında irade ve beyan arasında uyumsuzluk yaratılması söz konusudur<sup>197</sup>. Aldatmada satıcı eylemini yaparken aldatma kastının bulunması gerekir. Aldatma durumunda aldatma eylemine uğrayan alıcı TBK’nin 36. maddesi gereği sözleşmeyi sona erdirebilirken, hukuki ayıpta ise alıcı sözleşmeyi sona erdirmesi yerine TBK’nin 219. vd. maddeleri gereğince seçimlik haklarını kullanabilir<sup>198</sup>. Satılanın yerine başka bir şey verilmesi durumunda ise

---

<sup>195</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.50.

<sup>196</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.50.

<sup>197</sup> KILIÇOĞLU, s.76.

<sup>198</sup> KILIÇOĞLU, s.77.

*aliud* ifa söz konusu olabilecektir. Bu durumda ayıplı bir ifa yoktur.<sup>199</sup> Örneğin 2020 model bir otomobil yerine 2010 model bir otomobilin verilmesi durumunda *aliud* ifadan söz edilebilecektir. *Aliud* ifa durumunda ayıplı bir ifa bulunmamasına rağmen eğer alıcı, *aliud* ifayı kabul etmiş ve uzunca sayılabilecek bir süre kullanmışsa bu durumda artık ifa yerini tutan edim söz konusu olabilecek ve ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlere başvurabilecektir<sup>200</sup>.

### 3. Ekonomik Ayıplar

Satışa konu malların ekonomik değerleri vardır. Alıcı satışa konu malı satın alırken bu ekonomik değerleri de göz önünde bulundurabilir. Ekonomik değer ise satışa konu olan şeyin gelir getirme kapasitesi ve verimliliğidir<sup>201</sup>. Ekonomik ayıp satışa konu olan şeyin ekonomik açıdan değerini azaltan eksikliklerdir<sup>202</sup>. Ekonomik ayıpta alıcı, satışa konu olan şeyden beklenen geliri ve verimi sağlayamaz. Örneğin, cirosu yüksek olan bir

---

<sup>199</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.77; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.124; ŞENOCAK, s.113-135.

<sup>200</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.124; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.52.

<sup>201</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.109; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.50; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.124.

<sup>202</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.50; dp. ARAL-AYRANCI, s.125, ARAL-AYRANCI'ya göre; “Satılanın, alıcının ondan beklediği geliri getirmemesi veya verimi sağlayamaması, ekonomik ayıp sayılır.”; dp. KILIÇOĞLU, s.77, KILIÇOĞLU'na göre; “Ekonomik ayıp, satılarda beklenen ekonomik yararın elde edilememesi halinde söz konusu olur.”; bkz. Yarg. HGK, T.02.10.2018, E.2017/13-528, K.2018/1387: “Ekonomik ayıp ise; malın iktisadi vasıflarında eksiklik olmasıdır.”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

şirkete ait hisse senetlerinin satılması ve aslında söz konusu şirket hakkında hisse senedi- nin satılmasından daha önce başlatılmış bir soruşturmanın bulunması nedeni ile hisse se- netlerinin değerinin düşmesi neticesinde alıcı, hisse senetlerinden beklenen ekonomik de- ğeri sağlayamadığı için burada ekonomik bir ayıbın varlığı söz konusu olacaktır<sup>203</sup>. Satı- lan bir taşınmazın yüksek kira getirisi olduğunu düşünerek satın alan alıcının, satın alma- dan önce var olan bir ayıp nedeni ile beklediği kira getirisini alamaması durumunda da ekonomik bir ayıbın varlığından söz edilebilecektir.

#### 4. Bildirilen ve Bulunması Gereken Niteliklerdeki Ayıplar

TBK'nin 219. maddesinde yer alan "*Satıcı, alıcıya karşı herhangi bir surette bil- dirdiği niteliklerin satılarda bulunmaması sebebiyle sorumlu olduğu gibi, nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan...*" düzenlemesinde satıcının alıcıya karşı bildir- diği niteliklerin satılan şeyde bulunmaması hususu düzenlenmiştir. Burada yer alan nite- lik kavramından ise sadece satılan şeyde mevcut olan ve diğer şeylerden onu farklı kılan doğal vasıfları değil, yaygın görüşe göre satılan o şeyin değerini etkileyen tüm ekonomik ve hukuki ilişkilerde bu kavram kapsamında değerlendirmek gerekir<sup>204</sup>. Satıcı satılan şeye ilişkin olarak bildirdiği vasıfları alıcıya karşı, satılan şeyde mevcut olduğunu yükümlen- mektedir<sup>205</sup>. Satıcının satılarda var olduğunu bildirmiş olduğu vasıflar maddi, hukuki ve

---

<sup>203</sup> KILIÇOĞLU, s.77.

<sup>204</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75; ARAL-AYRANCI, s.127; ŞENOCAK, s.113-135.

<sup>205</sup> ŞENOCAK, s.113-135; EREN, **Özel Hükümler**, s.111; ARAL-AYRANCI, s.126.

ekonomik mahiyette olabilir<sup>206</sup>. Satıcının bildirmiş olduğu bu vasıflar sözleşmenin kurulması için ciddi nitelikte olmalıdır<sup>207</sup>. Satıcı satılan şeyde var olduğunu bildirdiği vasıflara sahip bir şeyi alıcıya teslim ettiği zaman edimini ifa etmiş sayılacaktır<sup>208</sup>. Satıcının satılan şeye ilişkin olarak bildirmiş olduğu vasıflarda bulunacak eksikliklerin bulunması veya satılan şeyde bulunan ayıbın satılan şeyin ekonomik değerini azaltması ya da alıcının satılan şeyden alacağı faydayı önemli derecede azaltması şart olmayıp; satıcının satılan şeye ilişkin olarak bildirmiş olduğu vasıflardan herhangi birinin mevcut olmaması satıcının satılanın şeye ilişkin olarak ayıptan sorumluluğunun doğmasına neden olacaktır<sup>209</sup>.

Satılan şeyde dürüstlük kuralı gereğince mevcut olması gereken vasıflar vardır<sup>210</sup>. Bu vasıflar satılan şeyin değerini önemli derecede azaltabilecek ya da kullanım amacını ortadan kaldıracak veya önemli derecede azaltabilecek nitelikte olabilir<sup>211</sup>. Bu vasıflar satılan şeyde herkes tarafından bulunması beklenen niteliktedir. Bu vasıfların bulunmaması satıcının ayıptan dolayı sorumluluğuna yol açacaktır<sup>212</sup>. Bir traktörün tarlayı sürmesi

---

<sup>206</sup> ŞENOCAK, s.113-135; ACAR, Özlem, “Satıcının Ayıptan Sorumluluğu”, **İKÜHFD**, Temmuz 2014.

<sup>207</sup> ŞENOCAK, s.113-135.

<sup>208</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.111.

<sup>209</sup> ARAL-AYRANCI, s.127.

<sup>210</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.113; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.54.

<sup>211</sup> ARAL-AYRANCI, s.128; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.54; EREN, **Özel Hükümler**, s.114.

<sup>212</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.113; ARAL-AYRANCI, s.128; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.54; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.123.

beklenmesi karşında satın alınan traktörün tarlayı sürememesi bulunması gereken niteliklerde var olan bir eksiklik olup, bu eksikliğin ayıp olarak kabulü için, bu örnekteki gibi beklenen niteliklerdeki eksikliklerin önemli derecede olması gerekmektedir<sup>213</sup>.

## 5. Açık Ayıp

Açık ayıp, alıcının satın aldığı şeyi teslim aldığı zaman satın aldığı şeye ufak bir göz atma ile görebileceği nitelikteki ayıplardır. Bir ayıbın açık ayıp niteliğinde olması için alıcının satılardaki ayıbı ufak bir göz atması ile mutlaka görmesi şart olmayıp, görebileceği nitelikte olması gerekir<sup>214</sup>.

## 6. Gizli Ayıp

Satılan şeyin teslimi esnasında görülemeyen ancak ileriki zamanlarda ortaya çıkan niteliğindeki ayıplar gizli ayıplardır<sup>215</sup>. Yargıtay'a göre taşınmazın bağımsız bölümünde bulunan bir konutun zeminin altına döşenen kalorifer tesisatının kusurlu imal edilmesi gizli ayıp niteliğinde değerlendirilmiştir<sup>216</sup>.

---

<sup>213</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.114; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.54.

<sup>214</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.115.

<sup>215</sup> TUTUMLU, Mehmet Akif, "Gizli Ayıbın İhbarı ve İhbar Vakiasının İspatı", **THD**, Eylül 2021.

<sup>216</sup> Bkz. Yarg. HGK, T.28/01/2009, E.2008/15-832, K.2009/34: "...davacılara ait bağımsız bölümlerin zemininde (parke altında) bulunan kalorifer tesisatının kusurlu imal edilmesi nedeniyle, teslimden sonra ve kullanım sırasında sızıntı yapmasının gizli ayıp niteliğinde olmasına ve delillerin değerlendirilmesinde bir isabetsizlik bulunmamasına...".

(www.yargitay.gov.tr/ – ET.20.01.2022)

## **7. Gizlenmiş Ayıp**

Satılan şeyde gerçekte olmayan bir vasıf varmış gibi alıcının satıcı tarafından kandırılması sureti ile alıcının aydınlatma yükümlülüğü ihlâl edilerek kasıtlı olarak gizlenen ayıplardır<sup>217</sup>. Burada, satıcının ayıbı gizleme kastının bulunması gerekmektedir.

## **II. SATICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN MADDİ VE ŞEKLİ ŞARTLARI**

### **A. GENEL OLARAK**

TBK'nin 219. vd. maddelerinde ayıptan doğan sorumluluk düzenlenmiştir. Satıcının ayıptan doğan sorumluluğu, satılan şeyin bildirilen vasıflarında ya da bulunması gereken vasıflarında eksiklik olması neticesinde meydana gelir<sup>218</sup>. Ayıptan dolayı satıcının sorumlu olması için bir takım maddi ve şekli şartların gerçekleşmiş olması gerekmektedir. Bu maddi ve şekli şartlar gerçekleşmeden satıcının ayıptan sorumluluğu doğmayacaktır. Bu bölümde söz konusu maddi ve şekli şartlar, taşınmaz satışına uygulamalı bir şekilde ele alınacaktır.

### **B. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN MADDİ ŞARTLARI**

Satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun oluşabilmesi için gerekli olan maddi şartlar dörde ayrılır. Bu maddi şartlar satılan şeyin ayıplı olması şartı, alıcının satılan şeydeki ayıbı bilmemesi şartı, alıcının ayıplı olarak satılan malı kabul etmemesi şartı, ayıbın hasarın alıcıya geçmesinden önce bulunması şartıdır.

---

<sup>217</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.115.

<sup>218</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75; ZEVLİLER-GÖKYAYLA, s.124.

## 1. Satılan Şeyin Ayıplı Olması Şartı

Ayıptan doğan sorumluluğun maddi şartlarının ilki satılan şeyin ayıplı olması şartıdır. Ayıp kavramının hukuksal tanımını bir önceki bölümümüzde, sözleşmeye konu satılan malda meydana gelen ve alıcının satılan maldan kısmen ya da tamamen faydalanmasına engel olan bozukluklar ve eksiklikler<sup>219</sup> olarak tanımlamıştık. Bu tanımlamaya satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun gerçekleşebilmesi için alıcının satılan şeyden faydalanmasını engelleyen bir eksiklik veya bozukluk bulunması gerekmektedir. Örneğin Yargıtay'a göre satın alınan konutun balkonunun ısıtma tesisatının yapılmamış olması hâlinde taşınmazda ayıbın varlığı söz konusu olacaktır<sup>220</sup>.

---

<sup>219</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.120; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.46; dp. EREN, s.106, EREN'e göre; "*Ayıp, satılan şeyde satıcının bildirdiği bir niteliğin veya dürüstlük kuralına göre satılarda bulunması gereken bir niteliğin mevcut olmamasıdır.*"; dp. KILIÇOĞLU, s.75, KILIÇOĞLU'na göre ayıp, "*Satılan malda satıcı tarafından taahhüt edilen ya da böyle bir taahhüt olmasa bile, her benzer satılarda olması gereken niteliklerin bulunmaması; onda beklenen değeri ve faydaları azaltan ya da ortadan kaldıran eksikliklerdir.*"; ARAL-AYRANCI, s.123, ARAL-AYRANCI'ya göre ayıp, "*Satıcının, alıcıya herhangi bir şekilde bildirdiği veya alıcının dürüstlük kuralına göre beklediği özelliklerin satılarda bulunmamasıdır.*"

<sup>220</sup> Bkz. Yarg. 13.HD, T.10/10/2017, E.2015/17996, K.2017/9348: "*...Her ne kadar mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda tanıtım materyalleri ve teknik şartnameye göre, daire balkonuna ısıtma tesisatı yapılmaması, interkom sisteminin daireler arası bağlantısının bulunmaması, site içerisinde gerektiği kadar kamera tesis edilmemesi, kapalı havuz, kafe, restoran, güzellik merkezi, fitness center, squash, sauna, buhar odası,*

## 2. Alıcının Satılan Şeydeki Ayıbı Bilmemesi Şartı

TBK'nin 222/1. maddesinde “*Satıcı, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada alıcı tarafından bilinen ayıplardan sorumlu değildir.*” hükmü düzenlenmiştir. Bu hükme göre satıcının satılan şeyin ayıplı olmasından dolayı sorumlu olabilmesi için alıcının satılan şeydeki ayıbı bilmemesi gerekmektedir. Hükümde belirtilen *satış sözleşmesinin kurulduğu sırada* düzenlemesinin uygulanabilmesi için satılan şeyin satış sözleşmesinin kurulduğu esnada alıcı tarafından incelemesinin yapılmış olması veya alıcıya satılan şeyi incelemesi için bir fırsat verilmesi lazımdır<sup>221</sup>. Ancak alıcı tarafından satılan şeyin incelemesi sözleşmenin kurulduğu sırada yapılmamışsa, söz konusu inceleme fırsatının oluştuğu anda satılan şeyde bilinen açık ayıplardan dolayı satıcının sorumluluğu doğmayacaktır<sup>222</sup>. Buna göre satılan şeydeki ayıbın, en geç satılan şeyin alıcıya devredildiği tarihte mevcut

---

*Türk hamamı, kapalı duş ve soyunma odaları, yürüyüş yolu yapılmadığı, yangın söndürme merkezindeki dizel motor için monte edilen yakıt tankının depremde çevrilmeyecek şekilde desteklenmediği, dizel motoru başlatmak için konulan akülerin üstünün açık bırakıldığı, pompaların emiş ve çıkış flanşlarına bağlı vanaları taşıyacak ayakların bulunmaması, eksik iş olarak nitelendirilmiş ve buna göre davacının talebi kabul edilmiş ise de; bunların yapılmamış olmasının davacının satın aldığı bağımsız bölümün ekonomik değerini düşüren açık ayıp niteliğinde olduğu, davalıların bu ayıbı gizlemek için de herhangi bir hileye başvurmadağı, davacının bu ayıplardan bağımsız bölümü teslim aldığı tarihte kolayca bilgi sahibi olabileceği kuşkusuzdur.”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.20.01.2022)*

<sup>221</sup> ARAL-AYRANCI, s.131; KILIÇOĞLU, s.78.

<sup>222</sup> KILIÇOĞLU, s.79; ARAL-AYRANCI, s.131.

olması ya da satılan şeyin alıcıya devredildiği tarihteki bir nedenden kaynaklı olarak devirden daha sonra ortaya çıkmış bir ayıbın bulunması gerekli olmakla birlikte satış sözleşmesi yapılmış ancak satılan şey henüz alıcıya devredilmemişse bu aralıktaki ayıplardan dolayı satıcının sorumluluğu doğacaktır<sup>223</sup>. Netice itibari ile alıcının satılan şeydeki ayıbın varlığını sözleşme akdedildiği esnada bilmemesi gereklidir. Yargıtay'ın görüşü de alıcının açık ayıbı bilmesi durumunda satıcının bundan sorumluluğunun doğmayacağı yönündedir<sup>224</sup>. TBK'de yer alan bu düzenlemeye benzer şekilde TKHK'nin 10/2. maddesi

---

<sup>223</sup> KILIÇOĞLU, s.79.

<sup>224</sup> Yarg. 13.HD, T.23.05.2012, E.2012/6652, K.2012/13331: “*Dava, satış esnasında sunulan projede ve tanıtımlarda belirtilen ancak bunlara uygun olarak yapılmayan veya eksik yapılan işler nedeni ile davacının satın aldığı dairede oluşan değer kaybının ödenmesi istemine ilişkindir. Davacı, satıcı TOKİ'ye vekâleten Soyak İnşaat ve ticaret A.Ş'den “ Soyak Olympiakent ” adlı projeden daire satın almış ve aldığı bu bağımsız bölüm davacıya tapuda devir edilerek fiilen de teslim edilmiştir. Davacı, davalıların satış sırasında reklamını yaptıkları projede yapılması ilanlarla vaad edilen hususların yerine getirilmediğini, özellikle 518 nolu ada üzerine inşa edilen spor kompleksinin tapusunun bağımsız bölüm maliklerine verilmeyip, TOKİ üzerinde bırakıldığını ve spor kompleksinin sadece site sakinlerinin kullanımına sunulması gerekirken, kamuya da açıldığını, ileri sürerek, bu ayıplar nedeniyle satın aldığı taşınmazda meydana gelen ekonomik eksikliğin tazminini istemiştir. Davacının davasında tanımladığı bu durumun açık ayıp niteliğinde olduğu, davalıların bu ayıbı gizlemek için herhangi bir hileye başvurmadıkları, davacının bu ayıplardan bağımsız bölümü satın aldığı tarihte kolayca bilgi sahibi olabileceği kuş-*

sinde “Tüketicinin, sözleşmenin kurulduğu tarihte ayıptan haberdar olduğu veya haberdar olmasının kendisinden beklendiği hâllerde, sözleşmeye aykırılık söz konusu olmaz. Bunların dışındaki ayıplara karşı tüketicinin seçimlik hakları saklıdır.” hükmü ile tüketicinin sözleşmenin kurulduğu sırada ayıbı biliyorsa ya da bilmesi bekleniyorsa, bu durumun sözleşmeye aykırılık yaratmayacağı düzenlenmiştir.

TBK’nin 222/2. maddesinde de “Saticı, alıcının satılanı yeterince gözden geçirmekle görebileceği ayıplardan da, ancak böyle bir ayıbın bulunmadığını ayrıca üstlenmişse sorumlu olur.” hükmü düzenlenmiştir. Bu hükme göre satıcının, alıcının yeterince gözden geçirmekle fark edebileceği ayıplardan sorumlu olabilmesi için, alıcı tarafından satılan şeyde gözden geçirmekle görebilecek nitelikteki ayıpların bulunmadığını ayrıca üstlenmiş olması gerekmektedir. TBK’nin 222/1. maddesinde alıcının satılanın ayıplı olduğunu bilmesi hâlinde satıcının bundan dolayı sorumlu olmayacağını ve TBK m.222/2’de ise alıcının satılanı gözden geçirerek görebileceği ayıplardan dolayı satıcı tarafından ayıbın olmadığı ayrıca üstlenilmemişse satıcının sorumlu olmadığı belirtilmiştir<sup>225</sup>. Örneğin satın alınan bir konutun kapılarının kırık olması durumunda, söz konusu ayıp alıcı tarafından konutun gözden geçirilmesi ile fark edilecek türdendir. Bu durumda

---

kusuzdur. Ayrıca davacının 4077 sayılı kanunun 4.maddesi gereğince malın teslimi tarihinden itibaren 30 gün içinde davalılara ayıp ihbarında bulunmadığı da tartışma konusu değildir. Öyle ise mahkemece ayıp ihbarının süresinde yapılmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken aksine düşüncelerle ve yazılı şekilde davanın kabulüne karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

<sup>225</sup> KAZĞURT, Ahmet, “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Taşınır Satış Sözleşmesinde Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğu”, **THD**, Aralık 2014.

satıcı söz konusu ayıptan sorumlu olmayacaktır. Ancak her ne kadar söz konusu ayıp alıcı tarafından gözden geçirilmekle fark edilebilir olsa da, satıcı tarafından konutun kapılarının sağlam olduğu hususunda bir taahhüt verilmişse (üstlenilmişse) burada satıcının ayıptan doğan sorumluluğu oluşacaktır.

TBK'nin 219/2. maddesinde *“Satıcı, bu ayıpların varlığını bilmeseyse bile onlardan sorumludur.”* hükmü ile satıcının satılan şeydeki ayıplardan sorumlu olabilmesi için ayıbı bilme şartı aranmamıştır. TBK'nin 222/1. maddesi gereğince satıcının sorumluluğunun doğabilmesi için alıcının satılan şeydeki ayıpları bilmemesi şartını aramıştır. TKHK'nin 9/2. maddesinde de buna benzer bir düzenleme mevcuttur. TKHK'nin 9/2. maddesinde yer alan *“Satıcı, kendisinden kaynaklanmayan reklam yoluyla yapılan açıklamalardan haberdar olmadığını ve haberdar olmasının da kendisinden beklenemeyeceğini veya yapılan açıklamanın içeriğinin satış sözleşmesinin akdi anında düzeltilmiş olduğunu veya satış sözleşmesi kurulma kararının bu açıklama ile nedensellik bağı içinde olmadığını ispatladığı takdirde açıklamanın içeriği ile bağılı olmaz”* hükmü ile satıcının ayıptan doğan sorumluluğunun ancak nedensellik bağı içinde bulunmamasını ispatlaması hâlinde oluşmayacağı düzenlenmiştir.

Kanun koyucunun TBK'nin 222. maddesini düzenleme amacı çelişkiyi ortadan kaldırmak istemesidir. Kanun koyucu alıcının satılan şey üzerinde bildiği bir ayıba rağmen satış sözleşmesini akdetmesini alıcının satılan şeyi zımni olarak kabul ettiğini saymakla birlikte alıcının bildiği bu ayıplara rağmen daha sonra satıcının ayıptan dolayı sorumluluğuna gitmesi çelişkinin önüne geçmek istemektedir<sup>226</sup>.

---

<sup>226</sup> ARAL-AYRANCI, s.130.

Alıcı satılan şeydeki ayıbı bilmesine rağmen bunu öne sürerse bu durum, TMK'nin 3. maddesi gereği iyiniyet kuralına uygun düşmez<sup>227</sup>. Satıcının bu durumda sorumluluğunun doğması için satılan şeydeki ayıbın bulunmadığını taahhüt etmesi veya söz konusu ayıbı alıcıya karşı bilerek saklaması hususunda gündeme gelebilecektir<sup>228</sup>.

Alıcı, satılan şeydeki ayıbı tamamıyla bilmelidir veya bilmesi beklenmelidir<sup>229</sup>. Taşınmazlara ilişkin olarak örnek vermek gerekirse, alıcının satın aldığı bir binanın kanundışı olarak yapılan en üst katının bu durumunu bilmesi hâlinde burada satıcının sorumluluğu olmazken, söz konusu kanundışı yapılan en üst kat nedeni ile tüm binaya ilişkin yıkım kararı olduğunu alıcı bilmiyorsa burada satıcının sorumluluğu meydana gelecektir<sup>230</sup>. Satılan şeyde birden fazla ayıp varsa satıcının ayıba karşı sorumluluğu yalnızca bunlardan, alıcının bildiği ayıplara karşı ortadan kalkarken, bilmediği ayıplara karşı ortadan kalkmaz<sup>231</sup>.

Satılan şeydeki ayıplar açık ayıp olabileceği gibi gizli ayıp da olabilir. Alıcı tarafından bilinmesi gereken ayıpların niteliği önemli bir husustur. Bu niteliği belirlerken dikkate alınacak ölçüt alıcının yeterli dikkati<sup>232</sup> vererek satılan şeydeki ayıbı fark edip

---

<sup>227</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.116; ARAL-AYRANCI, s.131.

<sup>228</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.117; ARAL-AYRANCI, s.131.

<sup>229</sup> KILIÇOĞLU, s.79.

<sup>230</sup> KILIÇOĞLU, s.79.

<sup>231</sup> ARAL-AYRANCI, s.130; EREN, **Özel Hükümler**, s.116.

<sup>232</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s. 75; KILIÇOĞLU, s.79, KILIÇOĞLU'na göre; “Alıcının bildiği ayıplar, basit bir muayene ve araştırma ile bilebileceği ayıplardır.”; ARAL-AYRANCI, s.130, ARAL-AYRANCI'ya göre; “TBK m.222'de düzenlenen ikinci hal alıcının olağan dikkati sarf etmekle öğreneceği ayıplardır.”.

edemeyeceğidir. Eğer gerekli dikkat verilerek fark edilecek bir ayıp varsa, artık burada satıcının sorumluluğu doğmayacaktır. Alıcının bilmesi gereken ayıplar satılan şeye ilişkin hem bildirilen vasıflarında olabileceği gibi hem de bulunması elzem olan vasıflarına ilişkin de olabilir<sup>233</sup>. Satış sözleşmesinin temsilci vasıtasıyla akdedilmesi hâlinde satılan şeydeki ayıbın alıcı veya temsilciden en az biri tarafından bilinmesi, satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu ortadan kaldırır<sup>234</sup>.

Satılan şeydeki ayıbın alıcı tarafından bilinip bilinmediğinin ispatının kimin tarafından yapılacağı hususu önem arz etmektedir. Bu hususta ispat yükü satıcıya düşmekle birlikte, satıcı sözleşme akdedildiğinde alıcının satılan şeydeki ayıbı bildiğini ispat ederse, ayıptan dolayı sorumlu olmayacaktır<sup>235</sup>.

### **3. Alıcının Ayıplı Olarak Satılan Malı Kabul Etmemesi Şartı**

Satılan şey alıcı tarafından ayıplarını bilerek kabul ederse, satılan şeyin ayıplı olmasından dolayı doğan haklardan faydalanamayacaktır<sup>236</sup>. TBK'nin 223. maddesinde yer alan "*Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılarda olağan bir gözden geçirmeyeyle ortaya çıkarılamayacak bir ayıp bulunması hâlinde, bu hüküm uygulanmaz. Bu tür bir ayıbın bulunduğu sonradan anlaşılırsa, hemen satıcıya bildirilmelidir; bildirilmezse satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır.*" düzenlemesi de bu doğrultudadır. Söz konusu madde doğrultusunda satılan

---

<sup>233</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.117; ARAL-AYRANCI, s.130.

<sup>234</sup> ARAL-AYRANCI, s.130.

<sup>235</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.117; ARAL-AYRANCI, s.130.

<sup>236</sup> ARAL-AYRANCI, s.132; EREN, **Özel Hükümler**, s.118.

şeyin alıcı tarafından kabul edilmiş sayılabilmesi için alıcının gözden geçirme ve bildirimde bulunma yükümlülüğünü yerine getirmemiş olması gerekmektedir. Alıcı yükümlülüğünü yerine getirmezse satılanı ayıplı bir şekilde kabul etmiş sayılacaktır.

Kabul, yenilik doğurucu işlem mahiyetinde<sup>237</sup> olan bir irade beyanı çeşididir. Kabule ilişkin yapılan açıklama açık veya zımni olabilir<sup>238</sup>. TBK'nin 223. maddesinde yer alan hükümde belirtilen gözden geçirme ve bildirimde bulunma yükümlülüğü alıcı tarafından yerine getirilmezse ya da alıcı bu yükümlülüğü yerine getirmeden satın aldığı şeyi bir başka kişiye satması durumunda zımni bir kabul beyanı meydana gelecektir<sup>239</sup>.

#### **4. Ayıptan Doğan Sorumluluğun, Sorumsuzluk Anlaşmasıyla Kaldırılmamış Olması**

Ayıptan doğan sorumluluk taraflar arasında yapılacak sorumsuzluk anlaşmasıyla kural olarak ortadan kaldırılabilir<sup>240</sup>. Sorumsuzluk anlaşması ile satıcının ayıptan dolayı sorumluluğu olmayabilecektir. Ancak bu duruma TBK'nin 221. maddesinde bir istisna getirilmiştir. Satıcının satılan şeyi ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu olduğu durumlarda, satıcının ayıptan sorumluluğunu ortadan kaldıran veya sınırlayan her anlaşmanın kesin olarak hükümsüz olduğu TBK'nin 221. maddesinde belirtilmiştir.

---

<sup>237</sup> AYAN, Mehmet, **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler**, 12. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2020, s.191.

<sup>238</sup> AYAN, s.189; EREN, **Özel Hükümler**, s.118.

<sup>239</sup> ARAL-AYRANCI, s.132; EREN, **Özel Hükümler**, s.118.

<sup>240</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.127; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.59.

Hileli ayıp durumuna da açıklık getirmek gerekecektir. Satıcının hilesinin bulunması durumunda taraflar arasında yapılan sorumsuzluk anlaşması geçerli olmayacaktır<sup>241</sup>. Hile hususundan bahsedebilmemiz için satıcının satılan şeyde yer alan belli niteliklerin varlığını veya eksikliğini söylemesi ya da susmasıyla bu hususta bir yanlışlık meydana getirmesi, alıcıyı da sözleşmede belirlenen koşullarla sözleşmeyi yapmaya yönlendirme amacının olması gereklidir<sup>242</sup>.

Satış sözleşmesi tüketici işlemi mahiyetinde olması durumunda, satıcının ayıptan doğan sorumluluğunu ortadan kaldıran bir anlaşma yapılamaz<sup>243</sup>. Ayrıca sorumsuzluk anlaşmasında meydana gelen tereddüt durumunda da sözleşme, alıcı lehine yoruma tabi tutulması gerekmektedir<sup>244</sup>.

### **5. Ayıbın Hasarın Alıcıya Geçmesinden Önce Bulunması Şartı**

Satılan şeydeki ayıp, yarar ve hasarın geçişinden önce mevcut olması gerekmektedir<sup>245</sup>. TBK'nin 208/1. maddesinde yer alan "*Kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmede öngörülen özel koşullardan doğan ayırık hâller dışında, satılanın yarar ve hasarı; taşınır satışlarında zilyetliğin devri, taşınmaz satışlarında ise tescil anına kadar satıcıya aittir.*" düzenlemesiyle yarar ve hasarın taşınırlarda zilyetliğin devrine kadar, taşınmaz satışında ise tescile kadar satıcıya ait olacağı belirtilmiştir. TBK m.245/1'de yer alan dü-

---

<sup>241</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.127; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.59.

<sup>242</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.79.

<sup>243</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.80.

<sup>244</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.118; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s. 79.

<sup>245</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.126; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.57; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.75.

zenleme gereğince tarafların taşınmazın teslimini tescil işleminden daha sonraki bir zamana bırakmaları durumunda yarar ve hasarın, teslim ile alıcıya geçeceğini ve söz konusu hükmün alıcının temerrüde düşmesi hâlinde de uygulanacağı belirtilmiştir<sup>246</sup>.

Yarar ve hasar alıcıya geçtikten sonra başka bir anlatımla taşınır satışında zilyetliğin devrinden sonra ve taşınmaz satışında tescilden sonra meydana gelen ayıplardan kural olarak satıcı sorumlu olmaz. Ancak söz konusu ayıplar satış sözleşmesi akdedilmeden önceki bir sebebe dayanıyorsa bu durumda satıcının sorumluluğu tekrar gündeme gelecektir<sup>247</sup>. Bu tür ayıplara, imalattan kaynaklanan ayıplar ya da hasarın geçiş anına kadar, satılan şeyin taşınması sırasında oluşan ayıplar örnek olarak verilebilir<sup>248</sup>. Ayrıca taşınırlarda satıcının satılanın zilyetliğini devretme aşamasına kadar saklaması sırasında çıkan ayıplardan da sorumluluğu bulunmaktadır<sup>249</sup>. Satıcının satılan şeydeki ayıplardan dolayı sorumluluğunun oluşabilmesi için kusurlu olması gerekmediği gibi, satıcının satılan şeydeki ayıbın varlığından haberdar olup olmaması önemli değildir<sup>250</sup>.

### **C. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN ŞEKLİ ŞARTLARI**

Ayıptan doğan sorumluluğun gerçekleşebilmesi için gerekli olan maddi şartları inceledik. Söz konusu maddi şartlara ilaveten ayıptan dolayı satıcının sorumlu olabilmesi için belli şekli şartlar vardır. Maddi şartlar gerçekleşince alıcının satıcının ayıptan kaynaklanan yasal haklarını kullanabilmesi için yapması gereken birtakım şartlar vardır. Bu

---

<sup>246</sup> ÖZÇELİK, Barış, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk”, AÜHFD, Ocak 2015.

<sup>247</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.126.

<sup>248</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.126; AYDOĞDU- KAHVECİ, s.57-58.

<sup>249</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.57; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.77.

<sup>250</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.58.

şartlara ayıptan doğan sorumluluğun şekli şartları denir. TBK m.223 çerçevesinde alıcının satılan şeyi gözden geçirmesi ve gözden geçirme neticesinde satılan şeyde bir ayıbın varlığını fark ettiğinde de satıcıya ayıbı bildirmesi gerekmektedir. TBK m.223'te bahsedilen gözden geçirme ve bildirim zorunluluğunun hukuki niteliği ise mükellefiyet mahiyetinde olmayıp alıcıya getirilmiş bir külfettir<sup>251</sup>. Eğer mükellefiyet şartı sağlanmazsa bunun neticesinde tazminat hususu gündeme gelecekken, külfet şartı yerine getirilmediğinde ise bir hakkın kullanılamaması gündeme gelecektir<sup>252</sup>. TBK'nin 223/1. maddesinde bahsedilen bildirim külfeti eğer alıcı tarafından yerine getirilmezse, TBK'nin 223/2. maddesi uyarınca alıcı satılan şeyi ayıbı ile kabul etmiş sayılacak olup bu durumda satıcının ayıptan doğan sorumluluğu ortadan kalkacaktır. Bu durumda da alıcı TBK'nin 227. maddesinde yer alan seçimlik haklardan faydalanamayacaktır<sup>253</sup>. Alıcının gözden geçirme ve bildirimde bulunma külfeti taşınır ve taşınmaz satışındaki ayıplarda ve satılan şeyde bildirilen ile bulunması gereken niteliklerine yönelik olarak var olan ayıplar söz konusu olduğunda da uygulanacaktır<sup>254</sup>.

### 1. Satılan Şeyi Gözden Geçirme Külfeti

TBK'nin 223. maddesinde yer alan “*Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek ve satılанда satıcının so-*

---

<sup>251</sup> KILIÇOĞLU, s.80; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.80; EREN, **Özel Hükümler**, s.118.

<sup>252</sup> KILIÇOĞLU, s.81; EREN, **Özel Hükümler**, s.119; SELÇUK MAHMATLI, Perihan, “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumluluğun Kanunî Şartları ve Bunların Yerine Getirilmemesinin Sonuçları”, **ABÜHFD**, Aralık 2018.

<sup>253</sup> ARAL-AYRANCI, s.132; EREN, **Özel Hükümler**, s.119; KILIÇOĞLU, s.81.

<sup>254</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.119.

*rumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zordur” hükmü ile satılan şeyi gözden geçirme hususu düzenlenmiştir. Gözden geçirme külfeti söz konusu maddede de belirtildiği gibi alıcı tarafından imkân bulunur bulunmaz yerine getirilmelidir.*

TBK'nin 224. maddesinde yer alan *“Hayvan satışında satıcının sorumlu olacağı süre yazılı olarak belirlenmemiş ve ayıp da hayvanın gebeliğine ilişkin değilse satıcı, ancak ayıbın devrin yapıldığı veya alıcının devralmada temerrüdünün gerçekleştiği günden başlayarak dokuz gün içinde kendisine bildirilmesi ve ayrıca, hayvanın birliktelerce gözden geçirilmesinin aynı süre içinde yetkili makamdan istenmesi hâlinde sorumlu olur.”* düzenlemesi ile hayvan satışlarına ilişkin ayıplarda taraflar arasında satıcının sorumluluğuna yönelik belli bir bildirim süresi kararlaştırılmamışsa, devrin yapıldığı günden veya alıcının devralmada temerrüde düştüğü günden itibaren dokuz günlük bildirim süresi belirlenmiştir.

TKHK'de gözden geçirme ve bildirimde bulunmaya ilişkin olarak herhangi bir düzenleme yapılmamış olup<sup>255</sup>, söz konusu kanunun 10/1. maddesinde teslim tarihinden itibaren altı ay içerisinde ortaya çıkan ayıpların teslim tarihinde var olduğunun kabul edileceği ve satılan malın ayıplı olmadığı ispatının ise satıcı tarafından yapılacağı hükme bağlanmıştır.

---

<sup>255</sup> ARAL-AYRANCI, s.134; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.82; YILMAZ, Aydın, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Satıcının Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluğu ve Koşulları”, **KÜHFD**, Şubat 2018.

Gözden geçirme külfeti ister alıcısı tacir olsun ister olmasın her iki durumda da yerine getirilmesi gerekmektedir<sup>256</sup>. TTK'nin 23/1/c maddesinde yer alan “*Malın ayıplı olduğu teslim sırasında açıkça belli ise alıcı iki gün içinde durumu satıcıya ihbar etmelidir. Açıkça belli değilse alıcı malı teslim aldıktan sonra sekiz gün içinde incelemek veya incelettirmekle ve bu inceleme sonucunda malın ayıplı olduğu ortaya çıkarsa, haklarını korumak için durumu bu süre içinde satıcıya ihbarla yükümlüdür. Diğer durumlarda, Türk Borçlar Kanununun 223 üncü maddesinin ikinci fıkrası uygulanır.*” düzenlemesi ile açık ayıplarda iki gün, gizli ayıplarda ise sekiz gün ihbar süresi belirtilmiştir. Gizli ayıplarda sekiz günlük bu süre içerisinde satılan şeyin incelenmesinin yapılması ve satılan şeyde tespit edilen ayıbın satıcıya ihbar edilmesi gerekmektedir<sup>257</sup>.

Gözden geçirmenin nasıl gerçekleştirileceği hususu önem arz etmektedir. Gözden geçirme, yerel adetlere, ticari adetlere veya teamüllere göre satılan şeyin türü ve yapısı da göz önünde bulundurularak yapılır<sup>258</sup>. Örneğin satın alınan bir konutun mutfak giderinin gözden geçirilmesi ancak giderin en azından lavabonun suyunun açılarak bir süre beklenmesi neticesinde yapılabilecektir. Satılan şey alıcı tarafından bizzat gözden geçirilebilir ya da satılan şey alanında uzman bir üçüncü kişi tarafından incelenmesi yaptırılabilir<sup>259</sup>. Ticari satışlarda ve adi satışlarda alıcının gözden geçirme külfetinin kapsamı farklıdır. Adi satışlarda alıcının gözden geçirme külfeti, normal bir insanın dikkatini çekebilecek

---

<sup>256</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.81; EREN, **Özel Hükümler**, s.120.

<sup>257</sup> GÜNDÜZ, Deren, “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk Hükümleri Çerçevesinde Alıcıya Yüklenen Kanuni Külfet ve Borçlar”, **BÜHFD**, Eylül-Ekim 2016.

<sup>258</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.120; ARAL-AYRANCI, s.135.

<sup>259</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.120; ARAL-AYRANCI, s.134.

nitelikteki ayıplarla sınırlıdır<sup>260</sup>. Gözden geçirme alıcı tarafından özel bir uzmanlığı gerektirmeyen herhangi bir kimsenin tarafından tespit edilebileceği nitelikteki ayıplar alıcı tarafından gözden geçirilebilecektir<sup>261</sup>. Alıcı bir taşınmazı satın alırken taşınmazın resmî plandaki sınırlarına ve miktarına güvenmesi gerekmekte olup bu nedenle yeniden ölçüm yapılması zorunluluğu bulunmamaktadır<sup>262</sup>.

Gözden geçirmede ticari olmayan satışlarda, satılanın devralınması esnasında açıkça belli olan ayıplar yönünden herhangi bir gözden geçirme süresi bulunmasına gerek yokken, satılan şeydeki ayıp açıkça belli değilse alıcı TBK'nin 223/1. maddesinde de bahsedildiği üzere işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz satılan şeyi gözden geçirmek durumundadır<sup>263</sup>. Gizli ayıplar mahiyetleri gereği açıkça belli olan ayıplar değildir. Söz konusu gizli ayıpların alıcı tarafından belirlenebilmesi için belli bir süreye ihtiyaç vardır. Örneğin soğutması için satın alınan bir klimanın gözden geçirilmesi ancak yaz ayında yapılabilecekken<sup>264</sup>, hızlı şekilde bozulabilecek nitelikteki (sebze, meyve vb.) ürünlerde gözden geçirme süresi kısa olmak zorundadır<sup>265</sup>. Hayvan satışlarında TBK'nin 224. maddesinde dokuz günlük bildirim süresi belirlendiğini daha önce de belirtmiştik. Ticari satışlarda TTK'nin 23/1/c. maddesi gereği malın ayıplı olduğu teslim sırasında açıkça belli ise alıcı iki gün içinde, gizli ayıplarda ise sekiz günlük bildirim süresi içerisinde alıcının satıcıya bildirimde bulunması gerektiği belirlenmiştir.

---

<sup>260</sup> ARAL-AYRANCI, s.135.

<sup>261</sup> KILIÇOĞLU, s.81.

<sup>262</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.120.

<sup>263</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.121; ARAL-AYRANCI, s.136.

<sup>264</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.129.

<sup>265</sup> ARAL-AYRANCI, s.137.

TBK 223/1. maddesinde yer alan “*Alıcı, devraldığı satılanın durumunu...*” ibaresi ile satılan şeyin gözden geçirmesinin yapılacağı yerin kural olarak satılan şeyin alıcıya teslim edildiği yer olduğu anlaşılmaktadır<sup>266</sup>. Devralınan yerden kasıt satılan şeyin alıcının fiili hâkimiyetine girdiği yerdir<sup>267</sup>. Ancak satış sözleşmesinin tarafları, satılan şeyin gözden geçirilmesinin yapılacağı yeri kendileri belirleyebilir<sup>268</sup>. Satılan şeyin gözden geçirmesi özel uzmanlığı gerektiren bir gözden geçirmeyi gerektirmesi hâlinde ve bu nedenle satılanın alıcıya teslim edildiği yerde satılanın gözden geçirilmesi mümkün değilse bu durumda gözden geçirme farklı bir yerde de yapılabilir<sup>269</sup>.

TBK'nin 211/1. maddesinde yer alan “*Aksine sözleşme veya âdet yoksa, ölçme ve tartma gibi devir giderleri satıcıya, satılanı devralmak üzere yapılan giderler ve satılanın ifa yerinden başka yere taşınması gerektiğinde, taşıma giderleri alıcıya aittir.*” düzenlemesi ile satılanı devralmak üzere yapılan giderlerin alıcıya ait olacağı belirtilmiştir. Gözden geçirme de satılanı devralmak üzere yapılan işlemlerden olması nedeniyle burada meydana gelen masraflar alıcıya ait olacaktır<sup>270</sup>. Ancak taraflar bunun aksini sözleşme kapsamında belirleyebilirler<sup>271</sup>. Gözden geçirme neticesinde satılan şeyin ayıplı olduğu

---

<sup>266</sup> ARAL-AYRANCI, s.136; EREN, **Özel Hükümler**, s.122; KILIÇOĞLU, s.83.

<sup>267</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.122; KILIÇOĞLU, s.83; ARAL-AYRANCI, s.136.

<sup>268</sup> KILIÇOĞLU, s.83; ARAL-AYRANCI, s.136; EREN, **Özel Hükümler**, s.122.

<sup>269</sup> KILIÇOĞLU, s.83.

<sup>270</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.129. ARAL-AYRANCI, s.137; EREN, **Özel Hükümler**, s.123.

<sup>271</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.123.

tespit edilir ve alıcı sözleşmeden dönerse TBK'nin 229/2. maddesi gereğince gözden geçirme masraflarını satıcıdan isteyebilecektir<sup>272</sup>.

## 2. Ayıbı Bildirme Külfeti

TBK'nin 223/1. maddesinde alıcının ayıbı satıcıya bildirme külfeti olduğu düzenlenmiştir. EBK'nin 198. maddesinde ise bildirim kavramı yerine ihbar kavramı yer almaktaydı. Bildirim bir irade açıklaması olup<sup>273</sup>, hukuksal niteliği gereği hukuki işlem olmayıp bir tasavvur (düşünce) açıklamasıdır<sup>274</sup>. Tasavvur açıklamasında kişi, herhangi bir hukuki sonuç elde etmeyi beklemeden bir düşüncesini açıklamakta olup, hukuk düzeni ise bu düşünce açıklamasına hukuki sonuçlar öngörmektedir<sup>275</sup>. Alıcı bildirimde bulunarak satılan şeydeki ayıplardan satıcının da haberdar olmasını sağlamaktadır. İrade açıklamasına uygulanan kurallar kıyasen tasavvur açıklamalarına da uygulanabilecektir<sup>276</sup>. Bildirim, alıcı tarafından bildirim yapıldığı anda sonuçlarını meydana getirir<sup>277</sup>. Alıcı, bildirim külfetini yerine getirdiğini her türlü delille ispatlayabilecektir<sup>278</sup>.

Kanun koyucunun bildirim külfetini getirmesinin amacı satıcının satılan şeydeki ayıplardan en kısa sürede haberinin olmasını sağlamaktır. Bu nedenle satılan şeyin göz-

---

<sup>272</sup> KILIÇOĞLU, s.83.

<sup>273</sup> KILIÇOĞLU, s.83; EREN, **Özel Hükümler**, s.123.

<sup>274</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.123; KILIÇOĞLU, s.83; ARAL-AYRANCI, s.137.

<sup>275</sup> KILIÇOĞLU, s.83; EREN, **Özel Hükümler**, s.123.

<sup>276</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.123.

<sup>277</sup> YAVUZ, Cevdet, **Satıcının Satılanın Ayıplarından Sorumluluğu**, İstanbul, 1989, s.113.

<sup>278</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.123; ARAL-AYRANCI, s.138.

den geçirilmesi neticesinde tespit edilen ayıpların nelerden ibaret olduğu, bildirimde içeriğinde yer almalıdır<sup>279</sup>. Bildirimde ayıpların belirtilmesinin yanında ayrıca alıcının satın aldığı şeyi kabul etmediğine ilişkin beyanını da satıcıya aktarması gerekmektedir<sup>280</sup>.

Bildirimde geçerli olması için herhangi bir şekil şartı bulunmamaktadır<sup>281</sup>. İspat kolaylığı açısından bildirimde yazılı şekilde yapılması yararlı olacaktır<sup>282</sup>. Tacirler arasında yapılan ticari satışlarda da bu durum geçerli olmakla birlikte TTK'nin 18/3. maddesinde tacirler arasında gerçekleşecek bazı irade beyanlarının ne şekilde yapılacağı belirtilmiş olmasına rağmen, söz konusu hükümde sayılan bu irade beyanları arasında, satılan şeydeki ayıbın bildirilmesi hususu sayılmadığından ticari satışlarda yapılacak ayıp bildirimini herhangi bir şekilde tabii olmayacaktır<sup>283</sup>.

Ayıp bildirimde süresi ise satılan şeyin niteliğine göre belirlenecektir. TBK'nin 223/1. maddesinde yer alan "*Alıcı, devraldığı satılanın durumunu işlerin olağan akışına göre imkân bulunur bulunmaz gözden geçirmek ve satılarda satıcının sorumluluğunu gerektiren bir ayıp görürse, bunu uygun bir süre içinde ona bildirmek zorundadır.*" düzenlemesinde bildirimde "*uygun bir süre*" içerisinde yapılması gerektiği belirtilmiştir. Söz konusu uygun süre satılan şeyin niteliğine ve her somut olaya göre değerlendirilecektir<sup>284</sup>. Uygun süreden kastedilen ise alıcının satılan şeydeki ayıbı satıcıya bildirmesi

---

<sup>279</sup> KILIÇOĞLU, s.83; EREN, **Özel Hükümler**, s.124.

<sup>280</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.124; ARAL-AYRANCI, s.138.

<sup>281</sup> ARAL-AYRANCI, s.138; KILIÇOĞLU, s.83.

<sup>282</sup> ARAL-AYRANCI, s.138.

<sup>283</sup> KILIÇOĞLU, s.84.

<sup>284</sup> KILIÇOĞLU, s.84; EREN, **Özel Hükümler**, s.125.

için gerekli olan zamandır<sup>285</sup>. Alıcı satılan şeydeki ayıbı uygun süre içerisinde satıcıya bildirmezse TBK'nin 223/2. maddesi gereği satılan şeyi ayıbyla birlikte kabul etmiş sayılacaktır. TBK'nin 223/2. maddesinde ise olağan bir gözden geçirme ile ortaya çıkarılmayacak nitelikteki ayıpların alıcı tarafından satıcıya "*hemen*" bildirilmesi gerektiği belirtilmiştir. TBK'nin 223/2. maddesi gereği olağan bir gözden geçirme ile ortaya çıkarılmayacak nitelikteki ayıplar alıcı tarafından satıcıya "*hemen*" bildirilmezse, satılan şey ayıbyla birlikte alıcı tarafından kabul edilmiş sayılacaktır. TBK'nin 225/1. maddesinde yer alan "*Ağır kusurlu olan satıcı, satılandaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kısmen de olsa kurtulamaz.*" düzenlemesi gereği satıcı satılan şeyde bulunan gizlenmiş nitelikteki ayıplardan dolayı ayıbın kendisine süresi içerisinde bildirilmemiş olduğundan bahisle sorumluluktan kaçamayacaktır<sup>286</sup>. TBK'nin 225/2. maddesinde ise "*Satıcılığı meslek edinmiş kişilerin bilmesi gereken ayıplar bakımından da aynı hüküm geçerlidir.*" düzenlemesi yer almaktadır. Söz konusu maddeye göre örneğin bir otomobil galerisinden satın alınan otomobilin ağır hasarlı olmasından dolayı alıcı yolda kaldığı durumda, alıcı gözden geçirme külfetini yerine getirmiş olup satıcıya bu ayıbı geç bildirirse bile satıcının otomobil alım satımıyla uğraşan bir otogaleri sahibi olması nedeniyle, satıcının sorumluluğu oluşacaktır<sup>287</sup>. TBK'nin 224. maddesinde ise daha önce de bahsettiğimiz üzere hayvan satışında satıcının ayıptan dolayı sorumluluğu düzenlenmiştir. Söz konusu kanun maddesine göre aksine bir anlaşma yapılmamışsa ve ayıp hayvanın gebeliğine ilişkin değilse bildirim süresinin "*...devrin yapıldığı veya alıcının devralmada temerrüdünün gerçekleştiği günden başlayarak dokuz*

---

<sup>285</sup> YAVUZ, s.115; EREN, **Özel Hükümler**, s.125.

<sup>286</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.125; KILIÇOĞLU, s.85; YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.81.

<sup>287</sup> KILIÇOĞLU, s.84.

*gün...*” olacağı belirtilmiştir. Eğer ayıp, hayvanın gebeliğine ilişkin ise bu hâlde ayıp bildirim durumunun anlaşılmasından itibaren derhal gerçekleştirilmelidir<sup>288</sup>. TTK'nin 23/1/c. maddesinde ise daha önce de bahsedildiği gibi ticari satışlarda iki günlük ve sekiz günlük bildirim süresi öngörülmüştür. Söz konusu kanun maddesine göre satılan şeyin teslimi sırasında belli olan ayıplar, alıcı tarafından iki gün içerisinde satıcıya bildirilmesi gerekli iken, satılan şeyde bulunan açık olmayan ayıplarda ise alıcı, satıcıya sekiz günlük bir sürede bildirim yapması gerekmektedir. Sekiz günlük bildirim süresi içerisinde alıcı gözden geçirmesini yapmalı ve gecikmeksizin satıcıya bu ayıbı bildirmelidir<sup>289</sup>. Ayrıca ticari satışlarda ortaya çıkan gizli ayıplardan dolayı satıcı, ayıbın kendisine süresi içerisinde bildirilmediği def'ine gidemeyecektir<sup>290</sup>.

### 3. Zamanaşımı Süresine Uyma Şartı

TBK'nin 231/1.maddesinin birinci cümlesinde “*Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılan-daki ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.*” hükmü düzenlenmiştir. Söz konusu kanun maddesi gereğince satıcının daha uzun bir süreyi kendisi üstlenmedikçe, satılan şeyde bulunan ayıplardan dolayı sorumluluğu ayıp ilerleyen süreçte ortaya çıksa dahi, satılan şeyin alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrayacağı belirtilmiştir. İki yıllık söz konusu zamanaşımı ticari satış ya da adi satış fark etmeksizin taşınırların satışından kaynaklanan ayıplara uygulanacakken, taşınmaz satışından doğan ayıplarda zamanaşımı süresi TBK m.244/3 gereği beş yıl ve satıcının ağır kusuru bulunmaktaysa yirmi

---

<sup>288</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.64; EREN, **Özel Hükümler**, s.125.

<sup>289</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.81; EREN, **Özel Hükümler**, s.125.

<sup>290</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.125.

yıldır<sup>291</sup>. TKHK m.12 gereğince tüketici satışlarında malın tesliminden itibaren taşınırlarda iki yıllık, taşınmazlarda ise beş yıllık bir zamanaşımı süresi belirlenmiş olmakla birlikte ikinci el tüketici satışlarında ise bu sürelerin taşınırlarda bir yıldan az ve taşınmazlarda ise üç yıldan az olamayacağı düzenlenmiştir. Ayrıca TKHK m.12/3 gereğince satıcının ağır kusurunun bulunması durumunda söz konusu zamanaşımı sürelerinin uygulanmayacağı belirtilmiştir<sup>292</sup>.

TBK'nin 231/1. maddesinin ikinci cümlesinde yer alan “*Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.*” düzenlemesi ile ayıptan doğan def'i hakkının, iki yıllık süre geçmiş olsa bile ortadan kalkmayacağı belirtilmiştir. TBK'nin 153-158. maddeleri arasında düzenlenen zamanaşımının kesilmesine ve durmasına ilişkin genel hükümler satıcının ayıptan doğan sorumluluğu konusunda da uygulanacaktır<sup>293</sup>.

TBK'nin 231/1. maddesinin son cümlesinde “*Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz.*” düzenlemesi yer almaktadır. Bu düzenlemeye göre satılan malın devredilmesinde satıcının ağır kusuru varsa, satıcının iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamayacağı belirtilmiştir.

İki yıllık zamanaşımı süresi ayıp isterse açık ayıp niteliğinde olsun isterse gizli ayıp niteliğinde olsun, ayıbın fark edilmesi ile başlamayacak olup satılan şeyin alıcıya devri ile işlemeye başlayacaktır<sup>294</sup>. Taşınmazlarda zamanaşımı süresi mülkiyetin alıcıya

---

<sup>291</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.125; KILIÇOĞLU, s.84.

<sup>292</sup> BELVERENLİ, Demet, “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı”, **ABÜHFD**, Aralık 2018.

<sup>293</sup> ARAL-AYRANCI, s.160.

<sup>294</sup> KILIÇOĞLU, s.101; EREN, **Özel Hükümler**, s.127.

devredilmesinden itibaren başlayacaktır. Bu nedenle satılan şeydeki gizli ayıp alıcı tarafından iki yıllık süreden sonra tespit edilmesi hâlinde alıcı, ayıptan doğan haklarını kulanamayacak olup bu durumda borç hukuki olarak eksik borç niteliğinde olacaktır<sup>295</sup>. Eksik borç hukuk düzeni tarafından alacaklının borçludan borcunu alması için dava ve icra yolunun açılmadığı ancak borcun borçlu tarafından ifa edilmesinin de mümkün olduğu borçlardır<sup>296</sup>. Alıcı satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna gitmek istediğinde satıcı zamanaşımı def'ini ileri sürebilecektir<sup>297</sup>. TBK'nin 231. maddesinde belirtilen süreler zamanaşımı süresi olup bu süreler geçtikten sonra hak tümüyle sona ermeyecektir<sup>298</sup>.

Zamanaşımı sürelerinin satılan şeyin alıcıya devri ile başladığını belirtmiştik. Geciktirici şarta bağlı olarak kurulan sözleşmelerde ise zamanaşımı süresi devir daha önceki bir zamanda gerçekleşmiş olsa bile zamanaşımı süresi şartın gerçekleşmesinden itibaren işlemeye başlayacaktır<sup>299</sup>. TBK m.231/1'de yer alan hüküm hukuki mahiyeti itibari ile düzenleyici bir hüküm olması sebebiyle taraflar TBK m.148'de yer alan zamanaşımı süresinin değiştirilemeyeceği engeline takılmadan, taşınır ve taşınmaz satışlarında zamanaşımı süresini on yıla kadar uzatabileceklerdir<sup>300</sup>.

---

<sup>295</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.127.

<sup>296</sup> EREN, Fikret, **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler**, 25. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020, s.92.

<sup>297</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.127; ZEVLİLİLER-GÖKYAYLA, s.147.

<sup>298</sup> ZEVLİLİLER-GÖKYAYLA, s.147; EREN, **Özel Hükümler**, s.127.

<sup>299</sup> ZEVLİLİLER-GÖKYAYLA, s.146.

<sup>300</sup> ÖZDEMİR, Hayrunnisa, "Türk-İsviçre Borçlar Kanununda Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri", **THD**, Nisan 2021.

### III. ALICININ AYIPTAN DOĞAN SEÇİMLİK HAKLARI

#### A. GENEL OLARAK

TBK'nin 219-226'ncı maddeleri gereğince esasa ve şekle ilişkin koşulların oluşması neticesinde alıcı lehine satılan şeydeki ayıptan kaynaklı olarak bir takım seçimlik haklar oluşacaktır<sup>301</sup>. TBK'nin 227/1. maddesinde yer alan “*Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir:* 1. *Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme.* 2. *Satılanı alıkoymup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme.* 3. *Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme.* 4. *İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme.*” düzenlemesi gereğince alıcı satılan şeydeki ayıptan dolayı sözleşmeden dönme, ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme, masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme, imkân varsa ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi haklarından birisini kullanabilecektir. Alıcı parça borçlarında eğer ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi hakkını kullanmak isterse bu hak alıcının tek taraflı talebi ile gerçekleşmeyecektir<sup>302</sup>.

TBK'nin 227/2. maddesinde yer alan “*Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.*” düzenlemesi ile alıcının ayıptan dolayı genel hükümler çerçevesinde tazminat isteme hakkının bulunduğu belirtilmiştir. TBK'nin 227/3. maddesinde yer alan “*Satıcı, alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.*” düzenlemesi ile satıcıya

---

<sup>301</sup> ARAL-AYRANCI, s.142; EREN, **Özel Hükümler**, s.132.

<sup>302</sup> ARAL-AYRANCI, s.142.

ayıplı malın bir benzerini derhal alıcıya vermesi ve alıcının uğramış olduğu zararı gidermek suretiyle alıcının, seçimlik haklarını kullanmasına engel olabileceği belirtilmiştir.

TBK'nin 227/4. maddesinde yer alan *“Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması hâlinde, durum bunu haklı göstermiyorsa hâkim, satılanın onarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebilir.”* düzenlemesi ile alıcının seçimlik haklarından olan sözleşmeden dönme hakkını kullanmak istemesi, haklı bir durumu meydana getirmiyorsa hâkim tarafından, sözleşmeden dönme seçimlik hakkının kullanılmasının yerine satılanın onarılmasına ya da satış bedelinden indirim yapılmasına hükmedilebileceği belirtilmiştir.

TBK'nin 227/5. maddesinde yer alan *“Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir.”* düzenlemesi ile alıcının sözleşmeden dönme ya da satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilme seçimlik haklarından birisini kullanabilmesi için gerçekleşmesi gereken koşuldan bahsedilmiştir. Söz konusu hükme göre alıcının sözleşmeden dönme ya da satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi haklarından birini kullanabilmesi için satılan şeyin değerindeki eksikliğin ancak satış bedeline çok yakın olması koşulu ile gerçekleşebileceği belirtilmiştir. TBK'nin 227. maddesinde düzenlenen söz konusu hükümler konumuzun ilerleyen kısımlarında ayrıntılı olarak anlatılacaktır.

## **B. SEÇİMLİK HAKLARIN HUKUKSAL NİTELİĞİ**

Alıcının kullanabileceği seçimlik hakların hukuki niteliği doktrinde tartışmalıdır. Tartışmanın esaslı noktası seçimlik hakların yenilik doğuran bir hak mı olduğu yoksa

sözleşmenin taraflarının anlaşması biçiminde mi olduğu veyahut inşai hükümle gerçekleşen bir talep olup olmadığı hususunda toplanmaktadır<sup>303</sup>. Doktrinde yer alan ağırlıklı görüşe göre alıcının sahip olduğu seçimlik hakların hukuki niteliği, yenilik doğurucu bir hak niteliğindedir<sup>304</sup>.

---

<sup>303</sup> ARAL-AYRANCI, s.143.

<sup>304</sup> Dp. KILIÇOĞLU, s.84, KILIÇOĞLU'na göre; “*Kanun maddesinde açıkça ifade edildiği üzere alıcıya dört bent halinde sayılmış olan haklardan birinin seçilebileceği öngörüldüğüne göre, bunlardan birini seçme hakkı hukuksal niteliği itibariyle kurucu yenilik doğurucu bir haktır. Her kurucu yenilik doğurucu hakta olduğu gibi, alıcı bunlardan birini herhangi bir kayda ve koşula bağlı olmaksızın seçebilir, bunlardan birini seçtiği takdirde satıcının rızası olmadan bundan rücu edip bir diğerini seçemez.*”; dp. ARAL-AYRANCI, s.143, ARAL-AYRANCI'ya göre; “*Alıcının seçimlik hakları yenilik doğuran bir hak olmayıp, tarafların bu hususta anlaşmaları veya mahkemenin vereceği yenilik doğuran bir kararla gerçekleşir. TBK m.227’de yargıca dönme yerine onarılmasına veya bedelin indirilmesine (IV. fıkra), bedelin indirilmesi yerine dönmeye veya ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesine (V. fıkra) karar verme yetkisinin tanınması, ancak bu takdirde bir anlam kazanır. Bu fikre değiştirilmiş akit teorisi adı verilmektedir. Ancak 818 sayılı Borçlar Kanunu m.202’de “tekeffüle müstenit dava” başlığı altında seçimlik hakların dava yolu ile ileri sürülebileceği, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanununun ise dava yolu ile tercih etmemiş olması nedeniyle seçimlik hakların yenilik doğuran hak olarak kabul edilmesi gerekmektedir. İhtilaf halinde mahkemenin vereceği karar inşai nitelik taşımayacak tespit niteliği taşıyacaktır.*”; dp. ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.134, ZEVKLİLER-GÖKYAYLA'ya göre; “*Alıcı bu dört yoldan birine başvurmakta özgürdür, yani dilediğini seçeneği kullanabilir (TBK m.227; TKHK m.11/1). Satıcı da alıcının seçtiği istemi yerine*

EBK’de alıcının satılan şeyin ücretsiz onarılması istemesi bir hak olarak verilmesine karşılık eski Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un<sup>305</sup> 4/2. maddesinde satılan şeydeki ayıbın onarılmasını isteme hakkı tüketiciye verilmişti<sup>306</sup>. 6098 sayılı TBK’de ve 6502 sayılı TKHK’de satılanın ücretsiz onarım hakkı seçimlik hak olarak düzenlenmiştir.

TBK’nin 227. maddesinde belirtilen alıcının sahip olduğu seçimlik hakların doğrultusunda 6502 sayılı TKHK’nin 11. maddesinde de tüketicinin satılandaki ayıp sebebiyle sahip olduğu bir takım seçimlik haklar sayılmıştır. TKHK’nin 11/1. maddesinde yer alan “(1) Malın ayıplı olduğunun anlaşılması durumunda tüketici; a) Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, b) Satılanı alıyoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme, c) Aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme, ç) İmkân varsa,

---

*getirmekle yükümlüdür (TKHK m.11/2). Alıcı bu hakları kullandıktan sonra, artık bunlardan cayarak öteki hakları kullanmaya yönelemez. Bu haklardan birini tercih etmenin yenilik doğuran hak niteliği taşımasından kaynaklanır.”*. Katıldığımız görüşe göre seçimlik hakların hukuki mahiyeti itibarıyla yenilik doğuran hak mahiyetinde olduğudur. Çünkü alıcı, sahip olduğu seçimlik haklardan birisini tek taraflı irade beyanı ile kullanır ve hüküm ile sonuçlar, satıcının hâkimiyet alanına varmakla sonuç doğurur. Ayrıca alıcının seçimlik haklarından birisini kullanabileceği TBK’nin 227. maddesinde belirtilmiş olmakla birlikte alıcı bu tercih ettiği seçimlik hakkın yenilik doğurucu hak olması sebebiyle seçiminden geri dönemeyecektir.

<sup>305</sup> 4077 sayılı mülga eski TKHK.

<sup>306</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.134; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.71.

*satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme, seçimlik haklarından birini kullanabilir. Satıcı, tüketicinin tercih ettiği bu talebi yerine getirmekle yükümlüdür.”* düzenlemesiyle tüketicinin satılarda bulunan ayıba karşı kanun maddesinde sayılar seçimlik haklardan birisini kullanabileceği, satıcının da tüketicinin talep ettiği seçimlik hakkın gereğini yerine getirmesi gerektiğini belirtmiştir. Satıcı tüketicisiye karşı TKHK’de hüküm bulunmayan hâllerde TBK’nin ayıba karşı sorumluluk hükümleri ve genel hükümler çerçevesinde sorumluluğu meydana gelecektir<sup>307</sup>.

TKHK’nin 11/2. maddesinde yer alan *“Ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi hakları üretici veya ithalatçıya karşı da kullanılabilir. Bu fıkradaki hakların yerine getirilmesi konusunda satıcı, üretici ve ithalatçı müteselsilen sorumludur. Üretici veya ithalatçı, malın kendisi tarafından piyasaya sürülmesinden sonra ayıbın doğduğunu ispat ettiği takdirde sorumlu tutulmaz”* düzenlemesi gereğince satılardaki ayıptan dolayı ücretsiz onarım ve malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi haklarının kullanılmasında üretici, satıcı ve ithalatçı müteselsilen sorumlu tutulmuştur<sup>308</sup>.

TKHK’nin 11/3. maddesinde yer alan *“Ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesinin satıcı için orantısız güçlükleri beraberinde getirecek olması hâlinde*

---

<sup>307</sup> ÖZEL, Çağlar, **Tüketicinin Korunması Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2020, s.126.

<sup>308</sup> Dp. DERYAL-KORKMAZ, s.110., *“Tüketici bu haklarını ancak satıcıya karşı kullanabilir. Buna karşılık ücretsiz onarım ve ayıpsız misli ile değiştirmenin üreticiden veya ithalatçıdan istenmesi anlamlıdır. Zira elinde yeni bir mal bulunan veya o malı gereği gibi onaracak olan üretici veya ithalatçıdır. Dolayısıyla bu hallerde, sözleşmenin nispi-liği ilkesini aşarak tüketicinin doğrudan üreticiye veya ithalatçıya gidebilmesi kabul edilmiştir.”*

*tüketici, sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim haklarından birini kullanabilir. Orantısızlığın tayininde malın ayıpsız değeri, ayıbın önemi ve diğer seçimlik haklara başvurmanın tüketici açısından sorun teşkil edip etmeyeceği gibi hususlar dikkate alınır.*” düzenlemesiyle satıcının satılanın ücretsiz onarılması veya ayıpsız bir misli ile değiştirilmesinden dolayı orantısız bir güçlüğü maruz kalması durumunda tüketicinin sözleşmeden dönme veyahut satıldaki ayıp oranında satış bedelinden indirim yapılması haklarından birisini kullanabileceğini belirtmiştir. Fıkroda ayrıca satıcının uğrayacağı orantısız güçlüğü belirlenmesi hususunda da satılanın ayıpsız değerinin, satıldaki ayıbın öneminin ve tüketicinin diğer seçimlik haklara başvurması durumunda tüketici açısından herhangi bir sorun doğurup doğurmayacağını da dikkate alınacağını belirtmiştir.

TKHK'nin 11/4. maddesinde yer alan “*Ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi haklarından birinin seçilmesi durumunda bu talebin satıcıya, üreticiye veya ithalatçıya yöneltilmesinden itibaren azami otuz iş günü, konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda ise altmış iş günü içinde yerine getirilmesi zorunludur. Ancak, bu Kanununun 58 inci maddesi uyarınca çıkarılan yönetmelik eki listede yer alan mallara ilişkin, tüketicinin ücretsiz onarım talebi, yönetmelikte belirlenen azami tamir süresi içinde yerine getirilir. Aksi hâlde tüketici diğer seçimlik haklarını kullanmakta serbesttir.*” düzenlemesi ile tüketici tarafından satılanın ücretsiz onarımı veya ayıpsız misli ile değiştirilmesi hakkı taleplerinden birisinin üreticiye, satıcıya veya ithalatçıya karşı yöneltilmesinden itibaren azami otuz iş günü içerisinde, satılan konut ve tatil amaçlı taşınmaz olması durumunda ise azami altmış iş günü içerisinde söz konusu talebin yerine getirilmesini zorunlu kılınmıştır<sup>309</sup>. Fıkranın devamında TKHK'nin 58. maddesinde yer alan satış sonrası hizmetler

---

<sup>309</sup> Dp. KALKAN, Arif, **Tüketici Hukukunda Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluk**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018, s.238, “*Satıcının (üretici veya ithalatçı), ayıplı*

kapsamında yönetmelik eki listede yer alan mallar uyarınca tüketici tarafından talep edilen ücretsiz onarım talebi yine yönetmelikte belirlenecek azami tamir süresi içerisinde yerine getirileceği düzenlenmiştir.

TKHK'nin 11/5. maddesinde yer alan *“Tüketicinin sözleşmeden dönme veya ayıp oranında bedelden indirim hakkını seçtiği durumlarda, ödemiş olduğu bedelin tümü veya bedelden yapılan indirim tutarı derhâl tüketiciye iade edilir.”* düzenlemesiyle tüketicinin seçimlik haklarından olan sözleşmeden dönme veya ayıp oranında satış bedelinden indirim haklarından birini seçmesi hâlinde, tüketicinin ödemiş olduğu satış bedelinin tamamını veyahut satış bedeli üzerinden yapılan indirim tutarının tüketiciye iade edileceği hüküm altına alınmıştır. TKHK'nin 11/5. maddesinde yer alan *“Seçimlik hakların kullanılması nedeniyle ortaya çıkan tüm masraflar, tüketicinin seçtiği hakkı yerine getiren tarafta karşılanır. Tüketici bu seçimlik haklarından biri ile birlikte 11/1/2011 tarihli ve*

---

*malı tamir etmesi için belirli bir süreye ihtiyacı olabilir. Zira ayıplı bir malı tamir etme borcu, hemen yerine getirilecek bir borç değildir. Çoğu zaman malı tamir edecek kişilerin ayıbı gidermek için uygun bir süreye ihtiyacı olacaktır. Kanun Koyucu bu tamir süresinin belirlenmesini tüketici sözleşmesinin taraflarına bırakmamıştır. Zira ücretsiz onarım hakkının kullanıldığı zamanlarda tüketicinin mağduriyetlerinin önüne geçilmek istenmiştir. Bu sebeple TKHK m.11/4'te azami tamir süresi belirlenmiştir.”* Kanun koyucunun belirlemiş olduğu azami süre uygulaması bize göre de yerindedir. Tüketici ayıplı malı tamir için satıcıya, üreticiye veya ithalatçıya verdiği süre içerisinde söz konusu maldan yararlanamamaktadır. Bu nedenle KALKAN'ın da belirttiği üzere tamir süresi için azami süre belirlenmesi, tüketicinin tamir için teslim ettiği maldan uzun süre boyunca yararlanamamasının önüne geçilmesine faydalı olmuştur.

6098 sayılı *Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca tazminat da talep edebilir.*” düzenlemesi ile tüketicinin seçimlik hakları kullanması sebebiyle meydana gelen masrafların tamamının tüketicinin seçmiş olduğu seçimlik hakkı yerine getiren tarafın karşılayacağı, ayrıca seçimlik haklarla birlikte TBK hükümleri çerçevesinde tüketicinin tazminat talebinde bulunabileceği belirtilmiştir<sup>310</sup>.

Alıcı sahip olduğu söz konusu seçimlik haklardan dilediğini talep edebilir<sup>311</sup>. Ancak bu haklardan yalnızca birini seçebilir<sup>312</sup>. Alıcı dört bent hâlinde sayılan seçimlik haklardan yalnızca birisini talep edebilmesine ek olarak TBK’nin 227/2. maddesi gereğince talep ettiği seçimlik hakkın yanında tazminat talebinde de bulunabilir<sup>313</sup>. TBK’nin 227/2.

---

<sup>310</sup> Dp. ASLAN, s.126, “*TBK’de sözleşmeden dönme halinde satıcının yükümlülükleri 229. maddede düzenlenmiştir. TBK’ye göre satıcı, aldığı satış bedelini faiziyle birlikte iade etmek zorundadır. Aksi kararlaştırılmamışsa ödenecek faiz oranı kanuni faiz oranı kadardır. Alıcının zararları, faiz miktarından fazla ise, bu fazlalıklar, tazminat borcu kapsamında olmak üzere, belirli kurallara göre, ayrıca istenebilecektir.*”. Alıcı sözleşmeden dönme hakkını kullandığı zaman satıcı, satış bedelini aksi kararlaştırılmamışsa kanuni faiziyle birlikte alıcıya teslim etmelidir. Alıcının zararı söz konusu faiz miktarından fazla ise mağduriyeti gidermek maksatlı söz konusu fazla zararın bize göre alıcı tarafından talep edilebilmesi gerekir.

<sup>311</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.134; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.72; KILIÇOĞLU, s.90.

<sup>312</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.133.

<sup>313</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.72.

maddesi gereğince alıcının TBK'nin 112. vd. maddeleri uyarınca tazminat isteme hakkının bulunduğu belirtilmesi ile ayrıca TKHK m.11/6/c.2'de de tüketicinin "*Türk Borçlar Kanunu hükümleri uyarınca*" tazminat hakkına sahip olduğu belirtilmiştir<sup>314</sup>.

Alıcının sahip olduğu seçimlik hakları tek taraflı irade beyanıyla gerçekleştirdiğini daha önce belirtmiştik. Alıcının seçimlik hakkına yönelik olarak gerçekleştirdiği irade beyanı satıcının hâkimiyet sahasına vardığı anda talep edilen seçimlik hak neticesini doğuracaktır<sup>315</sup>. Alıcının seçimlik hakkın talebine ilişkin gerçekleştireceği irade beyanı açık bir irade beyanı şekilde gerçekleştirebileceği gibi zımni bir irade beyanı şeklinde de gerçekleştirilebilir<sup>316</sup>. Alıcının seçimlik hakkını kullanması herhangi bir koşula bağlanması mümkün değildir<sup>317</sup>. Ayrıca seçimlik hakların kullanılması hakkın kötüye kullanımını teşkil etmemesi gerekmektedir<sup>318</sup>.

---

<sup>314</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.72; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.134.

<sup>315</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.135; dp. EREN, **Genel Hükümler**, s.69, EREN'e göre, "*Örneğin irade beyanını içeren mektubun, muhataba ait posta kutusuna konmuş veya evine bırakılmış ya da onun adamlarından birisine verilmiş olması yeterlidir.*"

<sup>316</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.135; dp. EREN, **Genel Hükümler**, s.69, EREN'e göre "*Yenilik doğuran işlem, yani hak sahibinin irade beyanı, geçerlilik için ilke olarak bir şekil koşuluna tabi değildir.*"; YAVUZ, s.136.

<sup>317</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.135; KAHRAMAN, Zafer, "Ayıbın Giderilmesi Talebinin Hukuki Niteliği", **BÜHFD**, Ekim 2018.

<sup>318</sup> Dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.135, EREN'e göre; "*TMK m.2'ye göre her hakkın kullanılması dürüstlük kuralına uygun olmalıdır.*"

Alıcının seçimlik haklarından birisini kullanması hâlinde, kullanmış olduğu bu haktan vazgeçip diğer seçimlik haklardan birisini kullanıp kullanamayacağı hususu doktrinde tartışmalıdır. Doktrinde seçimlik hakları yenilik doğuran hak olarak kabul eden ağırlıklı görüşe göre bu hakkın bir defa kullanılmasıyla hakkın sona erdiğini ve diğer seçimlik hakların talep edilemeyeceğini savunmaktadır<sup>319</sup>. Bu görüşe karşılık olarak seçimlik hakları “değiştirilmiş akit” olarak kabul eden diğer bir görüşe göre ise alıcının seçimlik haklardan birisine yönelik talebinin satıcıya bildirmesi hususunun satıldaki ayıp probleminin dava dışı olarak çözümlenmesine yönelik olarak gerçekleştirilen bir icap olduğunu, satıcının bu icabı kabul etmesiyle ya da davanın açılmasıyla da mahkeme tarafından yenilik doğuran karar vermesiyle seçim hakkının son bulacağını savunur<sup>320</sup>.

---

<sup>319</sup> ARAL-AYRANCI, s.146; dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.135, EREN’e göre; “*Kanatimizce; maddi hukuk yönünden yenilik doğuran hakların nitelik ve yapıları böyle bir değişikliğe izin vermez. Dolayısıyla alıcı seçim hakkını taleplerden biri lehine kullandıktan sonra bundan vazgeçip bir başkasını seçemez. Çünkü yenilik doğuran hak bir defa kullanılmakla sona ereceği için alıcı, iradesini seçimlik haklardan biri yönünde kullandıktan sonra bundan vazgeçip diğer seçimlik haklarından birini seçemez.*”.

<sup>320</sup> Dp. ARAL-AYRANCI, s.146, “*Bu cümleden olarak bedelin indirilmesi davası açan bir alıcı, dönme hakkından vazgeçmiş sayılır (değiştirme veya onarma isteme davasında da aynı sonuç söz konusudur). Bununla beraber, seçim hakkını önce onarma veya değiştirme yönünde kullanmaya karar veren alıcı, sözleşmeden dönmek istiyorsa önce satıcıya TBK m.123 gereği süre vermek zorundadır. Alıcı dönme davası açtıktan sonra, bedelin indirilmesini veya satılanın değiştirilmesini, davanın ıslahı prosedürü çerçevesinde isteyebilir. Buna karşılık, seçim hakkının dava dışında bir irade beyanıyla kullanılacağını*

Seçimlik hakların değiştirilmesinin ıslah yolu ile gerçekleşip gerçekleşmeyeceği de doktrinde tartışmalı bir konu olup, bize göre ıslah ile gerçekleştirilmesi mümkün değildir. Çünkü maddi hukukun izin vermediği bir hususun ıslah ile talep edilmesi mümkün değildir<sup>321</sup>. Seçimlik hakların yenilik doğurucu hak mahiyetinde olması nedeni ile ıslah ile değiştirilmesi talebinin kabul görmemesi gerekmektedir. Ayrıca seçimlik hakkın kullanılması dava yolu ile gerçekleşmesi hâlinde, söz konusu seçimlik hakların terditli olarak talep edilip edilemeyeceği hususu önem arz etmektedir. Alıcı bu durumda Yargıtay'ın da bir kararında<sup>322</sup> belirttiği gibi seçimlik hakları terditli olarak talep edemeyecektir.

---

*savunanlar, seçim hakkının bir defa kullanılmakla sona ereceği gerekçesiyle, alıcıya bu imkânı tanımamaktadırlar.”*

<sup>321</sup> Benzer bir görüş için bkz. TUTUMLU, Mehmet Akif, “Ayıplı Mal-Kullanılan Seçimlik Hakkın Islah Yolu ile Değiştirilip Değiştirilemeyeceği”, **THD**, Kasım 2010

<sup>322</sup> Yarg. 3.HD, T.10.11.2020, E.2020/7336, K.2020/6337: “...Davacı'nın dava dilekçesindeki talebi aracın ayıpsız misli ile değişimi, bunun mümkün olmaması halinde ise araç bedelinin iadesine hükmedilmesi yönündedir. Davacının talebi terditli dava mahiyetindedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 227. maddesinde alıcıya tanınan haklar yenilik doğurucu yani tüketilen haklardan olup alıcı bunlardan ancak birini kullanabilecek, başka bir anlatımla terditli olarak talepte bulunamayacaktır. Tüketicinin seçimlik hakkını hangi yönde kullandığı hususunda tereddüt var ise de, davacıya bu talebi hakkında değişim hakkını mı, ya da sözleşmeden dönme hakkını mı kullanacağı hususu açıklattırılmak suretiyle sonuca gidilmesi gerekir...”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

Taşınmaz satışlarında da gözden geçirme külfeti ve bildirimde bulunma külfeti uygulanacaktır. TBK m.244'te ise taşınmaz satışlarındaki ayıplara ek bir düzenleme getirilmiştir. TBK m.244/1' de yer alan “*Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür.*” düzenlemesine göre taşınmaz satışlarında satılan taşınmazın, sözleşmede yazan yüzölçümü, taşınmazın gerçek yüzölçümünden az ise satıcı, alıcıya ek-  
sık yüzölçümü kapsamlı olarak tazminat ödemekle yükümlüdür. Söz konusu hüküm satış sözleşmesinde belirtilen yüzölçümün resmî bir kanal ile ölçülmediği ve tapu sicilinin henüz bulunmadığı durumlarda uygulama alanı bulacakken resmî ölçümden kaynaklı olarak taşınmazın yüzölçümü tapu siciline yazılmışsa ve taşınmazın gerçek yüzölçümü, tapu sicilindeki yüzölçüme göre daha az çıkarsa bu durumda satıcının sorumluluğu bulunmayacaktır<sup>323</sup>. Bu husus TBK m.244/2'de yer alan “*Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir.*” düzenlemesiyle belirtilmiştir. Bu durumda taşınmazın yüzölçümü taşınmaz satış sözleşmesinin esaslı bir unsur olup, taraflar sözleşmede eksik olan yüzölçümden dolayı sorumlu olunmayacağına yönelik anlaşma da yapabilirler<sup>324</sup>. Eğer tapu sicilinde yer alan yüzölçüm miktarı kadastro veyahut imar parselasyonundan kaynaklı ise bu durumda tapu sicilindeki ölçüm nitelik olarak resmî ölçüm olacaktır<sup>325</sup>. Bir görüşe göre resmî ölçümdeki yanlışlık sebebi ile Devlet aleyhine TMK

---

<sup>323</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.194; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.117.

<sup>324</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.194; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.117.

<sup>325</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.117; EREN, **Özel Hükümler**, s.195.

m.1007 uyarınca dava açılabilceği, Devletin sorumluluğunun kusursuz sorumluluk mahiyetinde olduğu savunulmaktadır<sup>326</sup>. Yüzölçümdeki hatadan dolayı taşınmaz satışının taraflarından birisinin TBK m.31/1-5 ya da 32 uyarınca sözleşmeyi iptal etmeleri mümkün olmakla birlikte, alıcı yüzölçüm eksik çıktığı için yanılma sebebiyle sözleşmenin iptalini isteyebilirken, satıcı da fazla çıkan kısım için TBK m.27/2 göndermesiyle TBK m.31/1-5 veya 32'ye dayanarak kendi adına tescilini talep edebilir<sup>327</sup>. Ancak fazla çıkan kısmın ayrılması mümkün değilse bu durumda satıcı, satış bedelinin rayiç değer üzerinden arttırılmasına yönelik bir talepte bulunabilecekken, alıcı da eksik çıkan kısım için sözleşmenin iptali yerine satış bedelinden indirim yapılmasını talep edebilecektir<sup>328</sup>.

## C. SEÇİMLİK HAKLARIN ÇEŞİTLERİ

### 1. Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı

TBK'nin 227/1/1 bendine göre alıcı “*Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme*” hakkına sahiptir. Satış sözleşmesi hukuki mahiyeti olarak “*ani edim borcu doğuran*” sözleşme olmasından kaynaklı olarak satış sözleşmesinin akdedilmesinden daha sonra meydana gelen bir nedene dayanılarak alıcı tarafından sözleşmeyi geçmişe yönelik ortadan kaldırma iradesini açıklanmış olduğundan, sözleşmeden dönülmüş olur<sup>329</sup>. Bu hususa göre burada satış sözleşmesinin iptaline yönelik bir durum değil, dönme durumu mevcuttur<sup>330</sup>. Alıcının sözleşmeden dönme hakkı hukuksal niteliği itibari

---

<sup>326</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.195.

<sup>327</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.195.

<sup>328</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.195.

<sup>329</sup> KILIÇOĞLU, s.90.

<sup>330</sup> KILIÇOĞLU, s.90.

ile yenilik doğuran bir hak<sup>331</sup> mahiyetinde olup alıcı sözleşmeden dönme hakkını satıcıya karşı yapacağı tek taraflı bir irade beyanı ile kullanabilir<sup>332</sup>. Alıcının sözleşmeden dönme yönelik olarak gerçekleştirmiş olduğu tek taraflı irade beyanının satıcıya varmasıyla



---

<sup>331</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.140; REMZİ-AYDIN, s.93; ARAL-AYRANCI, s.150; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.72; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.134-135.

<sup>332</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.140; ARAL-AYRANCI, s.150.

birlikte hükümlerini doğurur ve akdedilen satış sözleşmesini geçmişe etkili<sup>333</sup> olacak şekilde ortadan kaldırır<sup>334</sup>. Yargıtay'ın bir kararında da dönmenin geçmişe etkili olarak sözleşmeyi ortadan kaldırdığı belirtilmiştir<sup>335</sup>. Mahkeme tarafından bu hususta verilecek

---

<sup>333</sup> Dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.135, EREN'e göre; "*Ayıp nedeniyle sözleşmeden dönmenin doğurduğu sonuçlarda aynen TBK m.125'te düzenlenmiş bulunan genel dönmenin sonuçları gibi tartışmalıdır. Tartışma dönmenin geçmişe mi yoksa geleceğe mi etkili olduğu noktasındadır. Bu konuda doktrinde başlıca iki görüş vardır. Bunlar klasik dönme görüşü ile yeni dönme görüşüdür. Klasik dönme görüşüne göre dönme, bozucu yenilik doğuran bir hak olup, bunun kullanılmasıyla sözleşme geçmişe etkili olarak ortadan kalkar. Sözleşmenin ortadan kalkması üzerine devralınan şeyin geri verilmesi, klasik görüşü savunan bazı yazarlara göre aynı istihkak davasına, diğer bazı yazarlara göre de sebepsiz zenginleşme davasına konu olur. Aynı istihkak görüşüne göre dönme sonunda sözleşme ortadan kalktığı, devirde sebebe bağlı bir işlem olduğu için, satılanın mülkiyeti alıcıya geçmez; o eskiden olduğu gibi dönmeden sonra da satıcı da kalır; satıcı malın maliki olmaya devam eder. Bu takdirde malın geri verilmesi, TMK m.683'e göre istihkak davasıyla sağlanır. Buna karşılık ikinci görüşe göre dönme, hukuki sebebin sonradan ortadan kalkması sonucunu doğurur ve böylece alıcı kendisine geçmiş olan malı, sebepsiz zenginleşme kurallarına göre geri vermekle yükümlü olur*"; dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.141, EREN'e göre; "*Bizimde savunduğumuz yeni dönme görüşüne göre dönme yenilik doğuran bir haktır. Ancak burada sonuçları geçmişe etkili bozucu değil, geleceğe etkili değiştirici yenilik doğuran bir hak söz konusudur. Dönme ile sözleşme ortadan kalkmaz, sadece içeriği değişir; böylece taraflar arasında bir tasfiye ve geri verme ilişkisi doğar, alıcı daha önce almış olduğu malı satıcıya geri vermek zorunda kalır. Bu suretle alıcının akdi bir geri verme borcu doğar. Borç akdi bir nitelikte borç olduğu için tabi olduğu*

karar ise izhari (açıklayıcı) mahiyette olup inşai (kurucu ya da yenilik doğurucu) bir mahiyette olmayacaktır<sup>336</sup>. Alıcı sözleşmeden dönme hakkından açık ya da örtülü şekilde feragat edebilir<sup>337</sup>.

Sözleşmeden dönme hakkının kullanılmasıyla birlikte satış sözleşmesinin tarafları arasında bir tasfiye ilişkisi kurulur<sup>338</sup>. Bu nedenle taraflar birbirlerinden aldıkları şeyleri

---

*zamanaşımı süresi de dönme irade beyanından itibaren 10 yıldır.”; dp. ARAL-AYRANCI, s.150, ARAL-AYRANCI’ya göre; “Alıcının talebinin satıcı tarafından kabul edilmesi veya hâkimin vereceği dönme kararı ile satış sözleşmesi geçmişe etkili olarak (ex tunc) olarak ortadan kalkar. Dönmeyi alıcının tek taraflı varması gereken irade beyanıyla kullanılan yenilik doğuran bir hak olarak kabul eden görüş taraftarları da, dönme beyanına aynı sonucu tanımaktadırlar.”.*

<sup>334</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; ARAL-AYRANCI, s.150; ÇAĞLAYAN AK-SOY, Pınar, “Ayıplı Malı Aynen İade Edemeyen Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı”, **BTHD**, Eylül 2017.

<sup>335</sup> Bkz. Yarg. 6.HD, T.17.01.2022, E.2021/434, K.2022/50; “...Davalı yüklenicinin inşaatı süresinde tamamlayamayacağına anlaşılması karşısında sözleşmenin, geriye etkili feshine (dönme) ve tasfiyesine karar vermek gerekmektedir. Sözleşmeden dönme halinde taraflar karşılıklı olarak ifa yükümlülüğünden kurtulur ve daha önce ifa ettikleri edimleri geri isteyebilirler...”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)

<sup>336</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.73.

<sup>337</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.140.

<sup>338</sup> AYDOĞDU-KAHVECİ, s.73; EREN, **Özel Hükümler**, s.140; ARAL-AYRANCI, s.151.

geri verme yükümü altına girerler<sup>339</sup>. Burada alıcı satılan şeyi ve alıcı da satış bedelini geri vermek durumundadır<sup>340</sup>.

Alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmak istemesi durumunda bir takım yerine getirmesi gereken borçları vardır. TBK 229/1/c.1’de yer alan “*Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür*” düzenlemesi gereği bu borçlar satılan şeyi geri verme ve satılan şeyden elde ettiği yararları geri verme borcudur.

TBK m. 228/1 gereğince alıcıya ayıplı bir şekilde devredilen satılanın ayıptan, beklenmedik bir hâlden veya mücbir bir sebepten kaynaklı olarak ya da ayıplı olarak satılan şeyin ağır bir biçimde zarara uğramasının alıcının sözleşmeden dönme hakkını ortadan kaldırmayacağını, söz konusu hâllerde alıcının elinde satılan şeyden geriye ne kalmışsa bunu satıcıya iade etmesi gerektiği düzenlenmiştir. TBK m.228/2 gereğince satılan şeyin alıcıdan kaynaklı olarak yok olması hâlinde veya alıcı satılanı bir başkasına devretmişse ya da biçimini değiştirmişse bu durumda alıcının, satıldaki değer eksikliği uyarınca satış bedelinden indirim talep edebileceği belirtilmiştir. TBK m.228/2’de yer alan bu düzenleme alıcının diğer seçimlik haklara başvurmasını sınırlandırmakla birlikte alıcının satılanı bir başkasına devretmesinden anlaşılması gerekeni sadece mülkiyetin devri olarak değil, irtifak ve rehin hakkı gibi sınırlı ayni hakların da devredilmesi olarak da anlaşılmalıdır<sup>341</sup>.

---

<sup>339</sup> KILIÇOĞLU, s.90; EREN, **Özel Hükümler**, s.140.

<sup>340</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.140.

<sup>341</sup> DURSUN KARAAHMETOĞLU, Şeyda, “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satıcının Ayıptan Sorumluluğunda Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı”, **BÜHFD**, Eylül-Ekim 2016.

TBK m.230’da birden çok mal satışında sözleşmeden dönme hakkının kullanılabilmesine yönelik bir düzenleme mevcuttur. Söz konusu maddede satılan şeyin birden fazla olması ya da birden çok parçadan oluşması hâlinde bazılarının ayıplı olması hâlinde, sözleşmeden dönme hakkının ayıplı çıkan şeyler hakkında kullanılabilceği belirtilmiştir. Fakat satılan şeydeki ayıplı parçalar alıcıya ya da satıcıya önemli bir zarar vermeksizin çıkarılması mümkün değilse sözleşmeden dönme hakkı tüm satılanları kapsayacaktır. Satılan şey için sözleşmeden dönmeye satılanın eklentisinin satış bedeli ayrıca gösterilmiş olsa dahi dönme, eklentileri de kapsayacaktır. Ancak tam tersi durumda eklentiler için sözleşmeden dönülmesi durumunda satılan şeyin kendisini kapsamayacaktır.

#### **a. Alıcının Borçları**

##### **aa. Satılanı iade borcu**

Alıcının sözleşmeden dönme seçimlik hakkını kullanması sebebiyle yükümlendiği borçlardan ilki satılanı iade borcudur. TBK’nin 229/1/c.1’de de bu durum belirtilmiştir. Alıcı tarafından devralınmış olan şeyin mülkiyeti sözleşmeden dönme yoluyla kendiliğinden satıcıya geçmemekle birlikte alıcı satılan şeyin zilyetliğini ve mülkiyetini tekrar satıcıya devretmek zorundadır<sup>342</sup>. Taşınmazlarda ise iade tescil yolu ile yapılabilecektir. Devir için ise alıcı ve satıcı arasında tekrardan yeni bir aynı sözleşme ve zilyetliğin devrinin yapılması gerekmektedir<sup>343</sup>. Şayet alıcı satılanı iade etme borcunu yerine getir-

---

<sup>342</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; EREN, **Özel Hükümler**, s.142; KILIÇOĞLU, s.91.

<sup>343</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.142.

mekten kaçınırsa bu durumda satıcı, kişisel nitelikte olan, mülkiyetin kendisine geçirilmesine yönelik bir dava açması gerekmektedir<sup>344</sup>. Taşınmazlar için dava husus TMK'nin 716. maddesinde *“Mülkiyetin kazanılmasına esas olacak bir hukukî sebebe dayanarak malikten mülkiyetin kendi adına tescilini istemek hususunda kişisel hakka sahip olan kimse, malikin kaçınması hâlinde hâkimden, mülkiyetin hükmen geçirilmesini isteyebilir.”* şeklinde hüküm altına alınmıştır. Burada bahsedilen dava hakkı ise sözleşmeden dönme neticesinde içeriği değişmiş olan sözleşmeden kaynaklanmaktadır<sup>345</sup>. Alıcı ve satıcının sözleşmeden dönme neticesinde yükümlendiği borçlar karşılıklı olup, bu nedenle tarafların her ikisinin de borçlarını yerine getirmesi gerekmele birlikte, taraflardan biri borcunu yerine getirmezse diğer taraf TBK'nin 97. maddesi gereği ödemezlik def'i ileri sürebilecektir. Satılan şeyin iadesi borcu, aranacak borç mahiyetinde olması sebebiyle, satıcının satılanı alıcının yerleşim yerinde devralması gerekmele birlikte satıcının satılanı alıcının yerleşim yerinden kendi yerleşim yerine götürmesinden kaynaklı giderleri de kendisinin karşılaması gerekmektedir<sup>346</sup>. TBK'nin zapttan sorumluluk hükümlerinden olan 217. maddesinde yer alan *“Satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.”* düzenlemesiyle zapttan sorumluluk hâlinde alıcı, elde etmeyi ihmal etmiş olduğu ürünlerin değerinden de sorumlu tutulmuşken, ayıptan sorumlulukta bu düzenlemeye yer vermemiştir<sup>347</sup>.

---

<sup>344</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.142.

<sup>345</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.142.

<sup>346</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; EREN, **Özel Hükümler**, s.142.

<sup>347</sup> Dp. ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135, *“Çünkü ayıplı çıkan malı geri vermek düşüncesiyle sözleşmeden dönen alıcıdan elde etmeyi ihmal ettiği semereler talep edilebilseydi,*

## bb. Alıcının satılan şeyden elde ettiği yararları geri verme borcu

Alıcının, satın aldığı şeyi devraldığı zamandan geri iade ettiği zamana kadar olan süreçte elde etmiş olduğu yararları satıcıya geri vermesi gerekmektedir<sup>348</sup>. Alıcının elde ettiği yararlar ise ilke olarak ürünlerdir. Ürünler örneğin koyunun yünü, sütü gibi doğal ürünler olabileceği gibi faiz gibi hukuki ürünler de olabilir<sup>349</sup>. Taşınmazlarda ise satın alınan taşınmazın satın alan kişi tarafından kullanılması veyahut başkasına kiraya verilmesi neticesinde edilen kira ya da kazançlar bu hususa örnek olarak verilebilir<sup>350</sup>. Eğer satın alınan şey ürün getirmiyorsa, alıcının bu malı kullanmış olması da (örneğin bir otomobilin kullanılması gibi)<sup>351</sup> ona bir fayda sağlamaktadır<sup>352</sup>. Bu hususa “*kullanma yararı*” denilmektedir<sup>353</sup>. Alıcının satın aldığı şeyden faydalanması durumunda, satıcıya tazminat ödemesi gerekmektedir<sup>354</sup>. Satıcıya verilecek tazminatın miktarı belirlenirken

---

*bu durum alıcının maldan yararlanmasını teşvik etmek anlamına gelir ve bu da maldaki ayıbın daha da artmasına neden olurdu.”*; ARAL-AYRANCI, s.151; EREN, **Özel Hükümler**, s.143.

<sup>348</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.143; ARAL-AYRANCI, s.151; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.73; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; KILIÇOĞLU, s.91; REMZİ-AYDIN, s.93.

<sup>349</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.143.

<sup>350</sup> KILIÇOĞLU, s.91.

<sup>351</sup> ARAL-AYRANCI, s.151.

<sup>352</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; EREN, **Özel Hükümler**, s.143.

<sup>353</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.143.

<sup>354</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; ARAL-AYRANCI, s.151; EREN, **Özel Hükümler**, s.144.

alıcının satılan şeyi kullanmasından kaynaklanan faydaların<sup>355</sup> değeri göz önünde bulundurulmakla birlikte satılan şeydeki değer kaybı dikkate alınmaz.<sup>356</sup>

## **b. Satıcının Borçları**

TBK'nin 229/1.c.2.vd. maddelerinde yer alan “*Buna karşılık alıcı da, satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir: 1. Ödemiş olduğu satış bedelinin, faiziyle birlikte geri verilmesi. 2. Satılanın tamamen zaptında olduğu gibi, yargılama giderleri ile satılan için yapmış olduğu giderlerin ödenmesi. 3. Ayıplı maldan doğan doğrudan zararının giderilmesi. Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının diğer zararlarını da gidermekle yükümlüdür*” düzenlemesiyle satıcının satış bedelini faiziyle birlikte geri vermesi borcunu, yargılama giderleri ile satılan şey için alıcının yapmış olduğu giderleri ödemesi borcunu, ayıplı satılanın doğrudan zararını giderme borcunu ve satıcının kendisine herhangi bir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmediği müddetçe alıcının diğer zararlarını giderme borcunu belirtmiştir. Burada satıcının kusur sorumluluğu bulunduğu kabul edilmiştir.

### **aa. Satıcının satış bedelini faiziyle birlikte alıcıya geri verme borcu**

Satıcı alıcıdan almış olduğu satış bedelini faiziyle birlikte alıcıya geri vermek zorundadır. Bu borç TBK m.229/1/b.1’de düzenlenmiştir. Satıcının satış bedelini faiziyle birlikte alıcıya geri verme borcu akdi nitelikte olan bir borçtur<sup>357</sup>. Satıcı eğer satış bedelinden kaynaklı olarak herhangi bir faiz geliri kazanmamış ve ayrıca alıcı da satış bedelini

---

<sup>355</sup> ARAL-AYRANCI, s.151; EREN, **Özel Hükümler**, s.144.

<sup>356</sup> ARAL-AYRANCI, s.151.

<sup>357</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; ARAL-AYRANCI, s.152; EREN, **Özel Hükümler**, s.143.

ödemesinden kaynaklı olarak herhangi bir faiz geliri kaybına uğramamış olsa dahi satıcı, satış bedelini faiziyle birlikte geri vermek zorundadır<sup>358</sup>. Burada bahsedilen faiz temerrüt faizidir<sup>359</sup>. Temerrüt faizi eğer taraflar arasında sözleşmede belirlenmiş ise bu değer uygulanacak olmakla birlikte eğer taraflar arasında temerrüt faizi sözleşmede belirlenmemiş ise Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun<sup>360</sup> çerçevesinde alıcı satıcıdan yasal temerrüt faizini isteyebilecektir<sup>361</sup>. Alıcı temerrüt faizini, TBK'nin 117. maddesi gereğince satıcıyı temerrüde düşürdüğü tarihten itibaren satıcıdan talep edebilecektir<sup>362</sup>. Alıcı, satıcıdan isteyebileceği faiz için satış bedelini fiilen faizde değerlendireceğine ispat etmesi gerekmemektedir<sup>363</sup>. Ayrıca satıcı geri iade edeceği satış bedelini, alıcıdan talep edebileceği alacakları ile takas yoluna gidebilir<sup>364</sup>.

#### **bb. Satıcının yargılama giderlerini ödeme borcu**

Satıcının bir diğer borcu da yargılama giderlerini ödeme borcudur. Alıcının yapmış olduğu yargılama giderlerini satıcı ödemek zorundadır<sup>365</sup>. TBK m.229/1/b.2'de yer alan "*Satılanın tamamen zaptında olduğu gibi...*" ibaresinden satıcının alıcıya ödeyeceği yargılama giderlerinin sözleşmeden dönme davasından kaynaklanmadığı, alıcı ile satılan

---

<sup>358</sup> ARAL-AYRANCI, s.152.

<sup>359</sup> KILIÇOĞLU, s.92; Aksi yönde görüş için bkz. AYDOĞDU-KAHVECİ, s.96.

<sup>360</sup> 3095 sayılı, 19.12.1984 RG yayım tarihli KFTFİK.

<sup>361</sup> KILIÇOĞLU, s.92.

<sup>362</sup> KILIÇOĞLU, s.92.

<sup>363</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.144.

<sup>364</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.144.

<sup>365</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.145; AYDOĞDU-KAHVECİ, s.74; ZEVKLİLER-GÖK-YAYLA, s.135; KILIÇOĞLU, s.92; REMZİ-AYDIN, s.94.

ayıplı şeyi satın alan üçüncü şahıslar arasındaki görülen davanın masrafları olduğu anlaşılmaktadır<sup>366</sup>. Alıcının satıcıya açtığı sözleşmeden dönme davasının yargılama giderleri ise usul hukuku çerçevesinde çözüme bağlanır<sup>367</sup>.

### **cc. Alıcının ayıplı satılan şeye yapmış olduğu giderleri ödeme borcu**

TBK m.229/1/b.2 gereğince alıcının ayıplı olarak satılan şeye yapmış olduğu giderleri satıcıdan isteyebilmesi mümkündür. Bu giderler alıcı tarafından satılan şey için yapılan ve dava açma ya da herhangi bir takip yapma şartına bağlı olmayan nitelikteki giderlerdir<sup>368</sup>. Alıcının yapmış olduğu bu giderler satılan şeye yapılan zorunlu giderler olabileceği gibi faydalı olan giderler de olabilir<sup>369</sup>. Bu giderlerden alıcının ayıplı olarak satılan şeyi iade edinceye kadar geçen süreçteki satılanı korumak (örneğin hayvanın hastalanması neticesinde meydana gelen veteriner ve ilaç giderleri)<sup>370</sup>, saklamak ve bakma maksatlı olanların özellikle ödenmesi gerekmektedir<sup>371</sup>. Sözleşmeden dönme neticesinde ayıplı satılan şeyin satıcıya iadesine ilişkin giderler satıcı tarafından karşılanmalıdır<sup>372</sup>.

---

<sup>366</sup> ARAL-AYRANCI, s.152; EREN, **Özel Hükümler**, s.145.

<sup>367</sup> ARAL-AYRANCI, s.152; EREN, **Özel Hükümler**, s.145.

<sup>368</sup> KILIÇOĞLU, s.93.

<sup>369</sup> ARAL-AYRANCI, s.152; EREN, **Özel Hükümler**, s.145.

<sup>370</sup> KILIÇOĞLU, s.93.

<sup>371</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.145.

<sup>372</sup> KILIÇOĞLU, s.93; EREN, **Özel Hükümler**, s.145.

### **c. Satılanın İadesi Borcunun ve Satış Bedelinin Geri Verilmesi Borcunun Gerçekleştirilme Sırası**

Satış sözleşmesinden dönme neticesinde meydana gelen tasfiye ve geri iade, sözleşmenin taraflarının almış olduklarını iadeleri yönünden karşılıklılık ilişkisi doğurmaktadır. Bu ilişkide ödemezlik def'inin uygulanması gündeme gelecektir. Alıcının, satıcıdan satış bedelinin kendisine geri iadesini isteyebilmesi için öncelikle kendisinin satılan şeyi geri iade etmeyi önermesi veya geri iade etmesi gerekmektedir birlikte satıcı da aynı şekilde satış bedelini iade etmeyi önermeli ya da iade etmelidir<sup>373</sup>. Aksi takdirde bahsettiğimiz üzere taraflar TBK m.97 gereğince ödemezlik def'i ileri sürebilecektir.

### **d. Zararların Tazmini**

TBK'nin 229. maddesinde belirtilen zararlar, doğrudan ve dolaylı zarar ayrımı yapılarak düzenleme yapılmıştır. Doktrinde bu ayrıma ilişkin olarak üç farklı ölçüt temel alınmıştır<sup>374</sup>. Bir görüşe göre doğrudan zarar menfi nitelikte bir zararken, dolaylı zarar ise müspet nitelikli bir zarardır<sup>375</sup>. Bir diğer görüşe göre doğrudan zarar fiili nitelikli bir zararken, dolaylı zarar ise yoksun kalınan kârdır<sup>376</sup>. Üçüncü bir görüşe göre ise doğrudan ve dolaylı zarar arasındaki bu fark illiyet bağının yoğunluğuna göre belirlenmesi gerektiği ve satılandaki aybın zararı doğuran ilk neden olup olmamasına göre tayin edilmesidir<sup>377</sup>.

---

<sup>373</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.145.

<sup>374</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.146.

<sup>375</sup> ARAL-AYRANCI, s.153; EREN, **Özel Hükümler**, s.146.

<sup>376</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.146; ARAL-AYRANCI, s.153.

<sup>377</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.146.

## aa. Doğrudan zararın tazmini

Satıcı alıcıya satmış olduğu ayıplı şey sebebiyle oluşan alıcının doğrudan zararlarını karşılamak durumundadır. Doğrudan zararlar hukuka aykırı gerçekleşen fiil ile doğrudan illiyet bağı bulunmuş olan zarar çeşididir<sup>378</sup>. Burada satıcının bu zarardan dolayı kusurunun bulunması gerekmemektedir<sup>379</sup>. Sözleşmeden dönme neticesinde satıcının gidermesi gereken zarar kural olarak menfi zarar olmakla birlikte bu durumda alıcı satılan-  
daki ayıptan dolayı sözleşmeden dönmüş olması sebebiyle satıcının gidermek durumunda kaldığı doğrudan zarar, menfi zararın fiili zarar kısmına ilişkin olacaktır<sup>380</sup>. Menfi zarar ile müspet zarar fiili zarar ve yoksun kalınan kârdan oluşmakla birlikte doğrudan zarar fiili zararı, dolaylı zarar ise yoksun kalınan kârı belirtir<sup>381</sup>. Doğrudan zararların kapsamına nelerin dâhil edileceği hususuna da açıklık getirmek gerekir. Doğrudan zarara ilk olarak TBK'nin 229/1-2. maddesindeki giderlerle birlikte dönülen satış sözleşmesinin kurulabilmesi adına yapılan giderler dâhil edilmelidir<sup>382</sup>.

---

<sup>378</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; KILIÇOĞLU, s.93.

<sup>379</sup> ARAL-AYRANCI, s.154; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135; EREN, **Özel Hükümler**, s.146.

<sup>380</sup> ARAL-AYRANCI, s.154; EREN, **Özel Hükümler**, s.146.

<sup>381</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.146; ARAL-AYRANCI, s.153.

<sup>382</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.101; EREN, **Özel Hükümler**, s.147.

Doğrudan zarara dâhil edilecek bir başka zarar türü ise ayıptan doğan zararlar-  
dır<sup>383</sup>. Ayıptan doğan zararlar ise satılan şeydeki ayıptan dolayı satılanın üzerinde mey-  
dana gelmiş olan kayıplar ve eksilmelerdir<sup>384</sup>. Misal satılan taşınmazın çatısının su dam-  
latması sebebiyle ahşap malzemelerin zarar görmesi örnek olarak verilebilir.

Doğrudan zarar kapsamında değerlendirilecek diğer bir zarar türü ise ayıbı takip  
eden zararlardır. Ayıbı takip eden zarar; satılan şeydeki ayıbın alıcının ifa menfaati dı-  
şında hukuk düzeni tarafından korunan diğer değerlerinde meydana gelen zararlardır<sup>385</sup>.  
Ayıbı takip eden zarar doğrudan veya dolaylı zararda da meydana gelebilir. Ayıbı takip  
eden zarar illiyet zinciri çerçevesinde ilk nedenlerden birisi ise doğrudan, ilk sebebe ek-  
lenen bir başka nedenin etkisiyle meydana gelmiş ise dolaylı zarar kapsamında değerklen-  
dirilecektir<sup>386</sup>. Ayıbı takip eden doğrudan zarara örnek olarak ayıplı olarak satılan bulaşık  
makinesinin su akıtması sebebiyle evin ahşap olan yer döşemelerine zarar vermesi veri-  
lebilir<sup>387</sup>. Ayıbı takip eden dolaylı zarara ise örnek olarak ayıplı olarak satılan bulaşık  
makinesinden sızan suyun elektrik kablolarına teması neticesinde yangın çıkması nedeni  
ile evde meydana gelen zararlar verilebilir<sup>388</sup>.

---

<sup>383</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.148; ARAL-AYRANCI, s.154.

<sup>384</sup> YAVUZ-ACAR-ÖZEN, s.101; EREN, **Özel Hükümler**, s.148.

<sup>385</sup> ARAL-AYRANCI, s.154; EREN, **Özel Hükümler**, s.148.

<sup>386</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.150.

<sup>387</sup> ARAL-AYRANCI, s.155.

<sup>388</sup> ARAL-AYRANCI, s.155.

Doğrudan zarara örnek olarak taşınmaz satış sözleşmesinin kurulması amacıyla başka şehre gitmek için yapılmış olan seyahat, yeme içme, konaklama giderleri ve taşınmaz satışının resmî satış şekline tabi olması sebebiyle ortaya çıkan noter, vekâlet, harç, vergi, tapu masrafları doğrudan zarara örnek olarak verilebilir.

#### **bb. Dolaylı zararların tazmini**

TBK'nin 229/2. maddesinde yer alan “*Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının diğer zararlarını da gidermekle yükümlüdür.*” düzenlemesiyle, satıcının kendisine kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe alıcının diğer zararlarını da gidermekle borçlandığını belirtmiştir. Dolaylı zararda hukuka aykırı gerçekleşen fiil ile illiyet bağının ancak dolaylı bir şekilde kurulabilen zararlardır<sup>389</sup>. Doğrudan zararda satıcının tazmin yükümü için kusur sorumluluğu aranmazken dolaylı yani diğer zararlarda ise satıcının kusur sorumluluğu meydana gelecektir. Kanun maddesinde belirtilen diğer zarar ibaresinden dolaylı zararlar anlaşılmalıdır. Dolaylı zararların hangi zarar çeşidi kapsamında değerlendirilmesi gerektiği doktrinde tartışmalı olmakla birlikte bir görüşe göre sözleşmeden dönme yapılması neticesinde oluşan tüm zararların, özellikle doğrudan fiili zararlar dolaylı yoksun kalınan kârın menfi zarar olduğu savunulmaktadır<sup>390</sup>. Doktrinde hâkim görüş ise buradaki zararın müspet zarar olduğu yönündedir<sup>391</sup>. Alıcının ayıplı olarak satın aldığı şeyi bir üçüncü kişiye satması neticesinde üçüncü kişilere ödemiş olduğu tazminat sorumluluk menfaatinin ihlali olup, dolaylı zarar kapsamında yer almaktadır<sup>392</sup>. Ayrıca ticari itibarın ihlal edilmesinden kaynaklanan zararlar da

---

<sup>389</sup> KILIÇOĞLU, s.93; ARAL-AYRANCI, s.155.

<sup>390</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.150.

<sup>391</sup> ARAL-AYRANCI, s.155; EREN, **Özel Hükümler**, s.151.

<sup>392</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.151; ARAL-AYRANCI, s.155.

dolaylı zarar kapsamında değerlendirilirken, kazanma şansının kaybedilmesi hususu dolaylı zarar kapsamında değerlendirilmeyecektir<sup>393</sup>.

## 2. Ayıp Oranında Satış Bedelinin İndirilmesi Hakkı

Satıcının ayıptan doğan sorumluluğunda alıcının talep edebileceği bir diğer hak ise ayıp oranında satış bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkıdır. Alıcı seçmiş olduğu bu hakla birlikte satış sözleşmesini ayakta tutmakta ve satılan şeyi geri iade etmemek<sup>394</sup> satıcıya yapacağı tek taraflı bir irade beyanı ile satış bedelinden indirim talep etmektedir<sup>395</sup>. Söz konusu hak talep edildiği zaman alıcı ayıplı olarak satılan şeyi alıkoymakta ve henüz ödemesini yapmamış olduğu satış bedelini de ayıp oranında indirilmiş bedel üzerinden ödemek durumunda kalmaktadır<sup>396</sup>. Satış bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı hukuki mahiyeti olarak değiştirici yenilik doğuran bir haktır<sup>397</sup>. Alıcının satış bedelinden indirim talep etme hakkını kullanması durumunda satıcı sorumluluktan

---

<sup>393</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.151.

<sup>394</sup> REMZİ-AYDIN, s.93; EREN, **Özel Hükümler**, s.152; KILIÇOĞLU, s.93; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.135.

<sup>395</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.152; dp. ARAL-AYRANCI, s.155, ARAL-AYRANCI'ya göre; “Dönmede olduğu gibi burada da alıcının arzu ettiği sonuç onun tek taraflı ve varması gereken irade beyanıyla değil, satıcının bedelin indirilmesini kabulü veya mahkeme kararıyla gerçekleşir.”.

<sup>396</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.138; EREN, **Özel Hükümler**, s.152.

<sup>397</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.152; STÖBER, Michael, “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumluluk Hükümleri Çerçevesinde Bedel İndirimi Hakkının Dönme Hakkı ve Tazminat Talepleriyle İlişkisi” (Çev. ÖZ, Kerem), **ABÜHFD**, Haziran 2018.

kurtulamaz<sup>398</sup>. Alıcı bu seçimlik hakkı doğrudan satıcıdan talep edebileceği gibi satıcının bu hakkın kullanılmasına bir itiraz olursa bu durumda satış bedelinden indirim yöneltmek için seçimlik hakkını dava yoluyla da talep edebilecektir. Buradaki davada ayıplı ifa nedeniyle karşılıklı edimler arasındaki bozulan dengenin yeniden oluşturulması gerçekleştirilmektedir<sup>399</sup>. Bu durumda satış sözleşmesi, satış bedeline ilişkin olan koşullar haricinde varlığını sürdürmekte olup tarafların karşılıklı olarak alacaklarına ilişkin fer'i nitelikteki hakları geçerliliğini sürdürmektedir<sup>400</sup>. Alıcı elbette satış bedelinden indirim yapılmasına yönelik seçimlik hakkı kullanmayı talep ederken dürüstlük kuralına uygun hareket etmesi gerekmektedir<sup>401</sup> olup TBK'nin 227/5. maddesi de bu doğrultuda "*Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir.*" hükmünü içermektedir. Alıcının satış bedelinden indirim hakkını talep etmesi tek taraflı bir irade beyanı yapılır ve bu irade beyanının satıcının hâkimiyet alanına varması ile hüküm ve sonuçlarını doğurur<sup>402</sup>.

Satış bedelinden yapılacak indirimin nasıl hesaplanması gerektiği Kanunda belirtilmemiş ise de genelde doktrinde ve yargı kararlarında indirim bedelinin hesaplanmasında mutlak yöntem, tazminat yöntemi ve nispi yöntem olmak üzere üç farklı yöntemden en çok nispi hesaplama yöntemi kullanılmaktadır<sup>403</sup>.

---

<sup>398</sup> KILIÇOĞLU, s.95.

<sup>399</sup> ARAL-AYRANCI, s.155.

<sup>400</sup> ARAL-AYRANCI, s.155.

<sup>401</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.152.

<sup>402</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.153; ARAL-AYRANCI, s.155.

<sup>403</sup> ARAL-AYRANCI, s.155; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.139.

Mutlak yöntemde indirilmiş bedeli, satılan malın ayıpsız değeri ile ayıplı değerinin farkının alınması ile bulunmaktadır<sup>404</sup>. Örneğin bir taşınmazın satış sözleşmesindeki değeri 20.000 TL olarak belirlenmiş olsun. Bu taşınmazın ayıpsız değeri 18.000 TL ve ayıplı değeri de 15.000 TL olduğunu varsayalım.  $18.000 \text{ TL} - 15.000 \text{ TL} = 3000 \text{ TL}$  indirilecek olan miktardır. Satış sözleşmesinde taşınmazın değeri 20.000 TL 'idi ve indirilecek olan miktar 3000 TL'ydi.  $20.000 \text{ TL} - 3000 \text{ TL} = 17.000 \text{ TL}$  indirilmiş bedelimizdir.

Tazminat yönteminde ise indirilmiş bedel, satılan şeyin ayıplı değeridir<sup>405</sup>. Örneğin bir taşınmazın satış sözleşmesindeki değeri 10.000 TL olarak belirlenmiş olsun. Bu taşınmazın ayıpsız değeri 8.000 TL ve ayıplı değeri de 5.000 TL olduğunu varsayalım. Satılan taşınmazın ayıplı değeri 5.000 TL olduğuna göre bu durumda indirilmiş bedelimiz burada 5.000TL'dir.

Nispi yöntemde göre hesaplamada ise ödenecek olan satış bedeli, satış sözleşmesinde kararlaştırılmış olan satış bedeli ve satılan şeyin objektif ayıplı değerinin çarpılıp, satılan şeyin ayıpsız objektif değerine bölünmesiyle hesaplanmaktadır<sup>406</sup>. Örneğin bir taşınmazın satış sözleşmesindeki değeri 10.000 TL olarak belirlenmiş olsun. Bu taşınmazın ayıpsız değeri 8.000 TL ve ayıplı değeri de 5.000 TL olduğunu varsayalım. Öncelikle satış sözleşmesinde gösterilen satış bedeli olan 10.000TL ve satılan şeyin objektif ayıplı değeri olan 5.000 TL ile çarpalım,  $10.000 \times 5.000 = 50.000.000 \text{ TL}$ . Daha sonra bu çarpılmış değeri satılan malın objektif ayıpsız değeri olan 8.000TL'ye bölelim,  $50.000.000 / 8.000 = 6250 \text{ TL}$ 'dir. Daha sonra da satılanın sözleşmedeki değeri olan 10.000

---

<sup>404</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.138; EREN, **Özel Hükümler**, s.153.

<sup>405</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.153; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.138.

<sup>406</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.153; KILIÇOĞLU, s.95; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.139; ARAL-AYRANCI, s.156.

TL'den ödenecek bedel olan 6250 TL'yi çıkaralım, 10.000-6.250=3750 TL'dir. Bulduğumuz 3750 TL'lik miktar satıcının alıcıya iade edeceği miktardır. Objektif değerın kıyım met takdiri ilke olarak hasarın geçme tarihi olan satılan şeyin zilyetliğinin devredildiği tarih olmakla birlikte alıcı satış bedelini henüz satıcıya ödememişse bu indirilmiş bedelden öder ya da alıcı satış bedelini satıcıya ödemiş ise bu hâlde de satıcıdan indirilen bedelin kendisine iadesini talep eder<sup>407</sup>. Satış bedelinin indirilmesi davası tazminat mahiyetinde olmadığı için TBK'nin 51 ve 52. maddeleri uyarınca indirim yapılamaz<sup>408</sup>. Alıcı satıcıdan indirim talebi dışında oluşan diğer zararlarının da tazmin edilmesini dava yoluyla talep edebilir<sup>409</sup>.

---

<sup>407</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.153; ARAL-AYRANCI, s.157.

<sup>408</sup> ARAL-AYRANCI, s.156.

<sup>409</sup> Dp. EREN, **Özel Hükümler**, s.154-155, EREN'e göre; "*Federal Mahkemeye göre tazminat davası, TBK m.229/I-3'e değil, doğrudan doğruya TBK m.112-116'ya göre açılır. Ancak bu maddeye göre satıcının sorumlu olması için kusurlu olması, alıcının da gözden geçirme, ayıbı bildirme külfetlerini yerine getirmesi ve 1 yıllık zamanaşımı süresinin geçmemiş olması gerekir. Çünkü Yüksek Mahkemeye göre OR. Art. 208 (TBK m.229/I-3) yalnız dönme halinde açılacak tazminat davalarında geçerlidir. Buna karşılık hâkim görüş bizce de haklı olarak, alıcının uğramış olduğu doğrudan zararlar için TBK m.229/I-3'e dayanarak tazminat davası açabileceğini, böyle bir halde de satıcının kusursuz sorumluluk ilkelerine göre sorumlu olacağını ileri sürmektedir. Burada giderilecek zarar, fiili zarar, alıcının kötü ifa nedeni ile uğradığı zarardır. Bu zarar, fiili zararı içerdiği gibi, yoksun kalınan kârı da içerir.*"; dp. ARAL-AYRANCI, s.158, ARAL-AYRANCI'ya göre; "*Bedelin indirilmesi, alıcının ayıplı ifa dolayısıyla uğradığı zararları karşılamaya bilir. TBK m.227/I, 229. maddenin aksine, alıcının doğrudan doğruya ve dolaylı zararının*

### 3. Satılan Şeyin Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini İsteme Hakkı

Alıcının sahip olduğu diğer bir seçimlik hak ise ayıplı olarak satılan şeyin ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkıdır. Bu hak TBK m.227/1-b.4'te “İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme.” şeklinde belirtilmiştir. Söz konusu bu hak daha çok satılanın misli şey olması hâlinde söz konusu olacaktır. Kanun maddesi bu seçimlik hakkın imkân varsa kullanılabilceğini belirtmiştir. Örneğin satılan şey tek bir tablo ya da lisansı verilen bir eserse ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesi mümkün olmayacaktır<sup>410</sup>. Parça satışlarında satılan şeyin belirli olması ve bir örneğinin daha bulunmaması sebebiyle bu hak uygulanamayacak olmakla birlikte eğer alıcı ve satıcı aralarında anlaşmaya varmaları hâlinde başka bir belirli parçayı sözleşmeye dâhil edebileceklerdir<sup>411</sup>.

---

*tazminine ilişkin bir hüküm öngörmemektedir. İsviçre Federal Mahkemesi bu durumda alıcının sadece TBK m.112'ye dayanabileceğini, TBK'nin 229/I,b.3'de öngörülen kusursuz sorumluluğun sadece dönmede uygulanabileceği görüşündedir. Bu görüşe katılmak mümkün değildir. Zira zarara sebebiyet veren olaylar bakımından dönme ile bedelin tenzili arasında herhangi bir fark bulunmamaktadır. Aynı şekilde, satılandaki küçük bir ayıp önemli bir zarara sebep olabilir. Bu tür bir zararı tazmin ettirmek için, alıcının, dönme yolunu seçebileceğini söylemek yeterli bir çözüm değildir; hâkimin dönme davası üzerine TBK m. 227/I,b.2 gereğince bedelin indirilmesine karar vermesi halinde, bu ihtimal gerçekleşmez. Bu itibarla, bedelin indirilmesi halinde de TBK m. 229/I, b.3 ve II hükmünün kıyas yoluyla uygulanabileceğini kabul etmek gerekir.”*

<sup>410</sup> KILIÇOĞLU, s.96.

<sup>411</sup> ARAL-AYRANCI, s.158; EREN, *Özel Hükümler*, s.155.

TBK'nin 227/3. maddesinde yer alan “*Satıcı, alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.*” düzenlemesi gereği satıcıya ayıplı olarak satılan şeyin ayıpsız bir benzerini alıcıya vermesi ve alıcının uğramış olduğu zararın tamamını gidermesi hâlinde seçimlik haklarını kullanmasını engelleyebileceği belirtilmiştir. Mesafe satışlarında ise kanun koyucu satıcıya bu hakkı tanımamıştır<sup>412</sup>.

Ayıplı olarak satılan şeyin ayıpsız bir benzeri ile değiştirilme hakkı hukuki mahiyeti itibariyle değiştirici yenilik doğuran bir hak olup, tek taraflı irade beyanının satıcının hâkimiyet alanına girmesiyle bu hak satıcının kabulüne gerek kalmaksızın, kendiliğinden hüküm ve sonuçlarını doğurur<sup>413</sup>. Alıcının ayıplı olarak satılan şeyin ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme hakkı tazminat bağlamında değil, edimin aynen ifası bağlamındadır<sup>414</sup>. Alıcı ayıplı olarak satılan şeyi değiştirme hakkını TBK'nin 231. maddesinde belirtilen iki yıllık zamanaşımı süresi içerisinde talep edebilir<sup>415</sup>. Yargıtay bir kararında ayıplı olarak satılan bir otomobilin ücretsiz onarımı yapılması hâlinde orijinalliğini kaybedeceğinden bahisle tüketicinin otomobilin yenisi ile değiştirilmesini talep edebileceğini belirtmiştir<sup>416</sup>.

---

<sup>412</sup> ARAL-AYRANCI, s.160.

<sup>413</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.155.

<sup>414</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.140; EREN, **Özel Hükümler**, s.155; ARAL-AYRANCI, s.159.

<sup>415</sup> ARAL-AYRANCI, s.160.

<sup>416</sup> Bkz. Yarg. HGK, T.01.07.2009, E.2009/4-246, K.2009/297; “...Somut olayda; ‘0 km’ de alınan aracın, tüketiciye tesliminden önce tespit edilerek program yüklemesi yoluyla giderilmeye çalışılan, üretim arızası olduğu halde tüketiciye satılıp, teslim edildiği; motor

#### 4. Ayıplı Olarak Satılan Şeyin Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı

TBK'nin 227/1-b.3. maddesi uyarınca ayıplı olarak satılan şeyden kaynaklanan alıcı lehine doğan seçimlik haklardan bir diğeri de ayıplı olarak satılan şeyin ücretsiz onarılmasını isteme hakkıdır. EBK'de ayıptan doğan sorumlulukta bu seçimlik hakka yer verilmemişti. 6098 sayılı yasada satılanın ücretsiz onarılmasını isteme hakkı, aşırı bir masrafı gerektirmediğinde ve masrafları satıcıya ait olmak üzere bu seçimlik hakkın kullanılabilceğini belirtmiştir. Satılan şeyin onarılmasından ise satışı konu ayıplı şeyin ya da ayıplı şeyin parçalarının onarılmasının bir bakıma satılan şeydeki ayıpların giderilmesi olarak anlaşılması gerekir<sup>417</sup>. Ayıplı olarak satılan malın objektif olarak tamiri mümkün olmazsa, ücretsiz onarım hakkı da kullanılamayacaktır<sup>418</sup>. Alıcı eğer bu seçimlik hakkını

---

*kontrol ve şanzıman kontrol ünitesinde yaşanan problemler nedeniyle motor ECU'suna iki kere program yüklendiği, program yüklemelerine ve bir çok kez tamir edilmesine karşın arızaların giderilememesi üzerine de, hem motor kontrol hem de şanzıman ünitelerinin tamamen değiştirildiği; yapılan onarımlar sonucu arızaların giderilmiş olduğu; ancak bu arızaların giderilmesi amacıyla aracın bir çok parçası değiştirilip, böylece aracın orijinal halini kaybettiği gibi, tüketicinin araca duyduğu güvenin sarsılması nedeniyle araçtan beklediği yararı sağlayamadığı, daha baştan değişiklik talebi iletilmesine karşın, yasal zorunluluğa rağmen davalı yanın bu istemi yerine getirmediği, tüketicinin bu şekilde aracı değer düşüklüğüne ilişkin zararı giderilerek de olsa kullanmaya zorlanamayacağı, belirgindir.”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.18.01.2022)*

<sup>417</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.156.

<sup>418</sup> ARBEK, Ömer, **Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi**, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2005, s.176; ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.141.

kullanmak isterse, satıcı alıcıdan herhangi bir bedel almadan<sup>419</sup> ayıplı olan satılanı onarmak durumunda olup, onarım masrafları da (işçilik ücreti dahil) satıcı tarafından karşılanması gerekecektir<sup>420</sup>.

TKHK'nin 11/1.c maddesinde de satılanın ücretsiz onarılması seçimlik hak olarak düzenlenmiş bulunmakla birlikte, TKHK'nin 11/2. maddesi gereği bu seçimlik hakkın sadece satıcıya değil aynı zamanda üretici ya da ithalatçıya karşı da ileri sürülebileceği belirtilmiştir<sup>421</sup>. TKHK'nin 11/3. maddesinde ise satılan şeyin ücretsiz onarımı seçimlik hakkının kullanılmasını kısıtlayan hüküm bulunmaktadır. Ücretsiz onarım satıcıya oranlı bir şekilde zorluk getirecekse tüketici bu seçimlik hakkını kullanamayacaktır<sup>422</sup>.

TKHK'nin 11/4. maddesinde yer alan *“Ücretsiz onarım veya malın ayıpsız misli ile değiştirilmesi haklarından birinin seçilmesi durumunda bu talebin satıcıya, üreticiye veya ithalatçıya yöneltilmesinden itibaren azami otuz iş günü, konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda ise altmış iş günü içinde yerine getirilmesi zorunludur. Ancak, bu Kanununun 58 inci maddesi uyarınca çıkarılan yönetmelik eki listede yer alan mallara ilişkin, tüketicinin ücretsiz onarım talebi, yönetmelikte belirlenen azami tamir süresi içinde yerine getirilir. Aksi hâlde tüketici diğer seçimlik haklarını kullanmakta serbesttir.”* hükmü gereği ücretsiz onarım hakkı talebinin satıcıya, üreticiye ya da ithalatçıya iletilmesinden itibaren azami otuz iş günü, konut ve tatil amaçlı taşınmazlarda ise altmış iş günü içerisinde yerine

---

<sup>419</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.141; EREN, **Özel Hükümler**, s.157.

<sup>420</sup> ZEVKLİLER-GÖKYAYLA, s.141.

<sup>421</sup> ÖZEL, s.131.

<sup>422</sup> DERYAL-KORKMAZ, s.110.

getirilmesi gerektiği belirtilmiştir. Azami sürenin aşılması durumunda ise tüketicinin diğer seçimlik haklarını kullanabileceğine ilişkin Yargıtay kararları<sup>423</sup> da mevcuttur.

#### IV. ALICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN SÖZLEŞME İLE SINIRLANDIRILMASI VEYA KALDIRILMASI

TBK'nin ayıptan doğan sorumluluğu düzenleyen hükümler düzenleyici hüküm vasfındadır<sup>424</sup>. Satış sözleşmesinin tarafları, sözleşme serbestisi çerçevesinde ve yasaların izin verdiği ölçüde ayıptan doğan sorumluluğu aralarında yapacakları sözleşme ile sınırlandırabilir ya da kaldırabilirler<sup>425</sup>. Sözleşmenin tarafları ayıptan doğan sorumluluğu ağırlaştırmaları da mümkündür<sup>426</sup>. Ayıptan doğan sorumluluğun sınırlandırılmasına ilişkin koşullar, sözleşme taraflarının karşılıklı ve birbirine uygun irade beyanları ile gerçekleşir<sup>427</sup>. Sözleşmenin tarafları ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin yapacakları sorumsuzluk

---

<sup>423</sup> Bkz. Yarg. HGK, T.30.09.2015, E.2014/13-114, K.2015/2023; “*Tüketici onarım hakkını kullanmışsa, garanti süresi içerisinde sık arızalanması nedeniyle maldan yararlanamamanın süreklilik arz etmesi veya tamiri için gereken azami sürenin aşılması veya tamirinin mümkün bulunmadığının anlaşılması hallerinde, 4 üncü maddede yer alan diğer seçimlik haklarını kullanabilir. Satıcı bu talebi reddedemez. Tüketicinin bu talebinin yerine getirilmemesi durumunda satıcı, bayi, acente, imalatçı-üretici ve ithalatçı müteselsilen sorumludur.*”. (www.yargitay.gov.tr/ – ET.21.01.2022)

<sup>424</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.157; dp. ARAL-AYRANCI, s.165, ARAL-AYRANCI'ya göre; “*Türk Borçlar Kanunu'nun ayıptan doğan sorumluluğu düzenleyen hükümleri yedek hukuk kuralı niteliğindedir.*”.

<sup>425</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.157; ARAL-AYRANCI, s.165.

<sup>426</sup> ARAL-AYRANCI, s.165; EREN, **Özel Hükümler**, s.157.

<sup>427</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.157; ARAL-AYRANCI, s.165.

anlaşmasını açık veya örtülü olarak yapabilecekleri gibi bazı durumlarda (örneğin dostluk fiyat anlaşması) sorumsuzluk anlaşması yapıldığının işin mahiyetinden de anlaşılabilir<sup>428</sup>. Taşınmaz satışına ilişkin ayıptan doğan sorumluluğu ortadan kaldıran veya sınırlayan kayıtların resmî senette bulunması gerekir<sup>429</sup>.

Sözleşme taraflarının aralarında yapmış oldukları sorumsuzluk anlaşması dar olarak yoruma tabi tutulmalı, söz konusu sorumsuzluk anlaşması tarafların gerçek iradeleleriyle uyumlu olmalı, eğer bu durum tespit edilememişse tarafların sözleri, irade beyanları ile tüm şartlar dikkate alınarak güven ilkesi çerçevesinde dikkatli bir şekilde yorum yapılmalıdır<sup>430</sup>. Örneğin taşınmaz satışına konu olan bir binanın ayıplarına ilişkin yapılan sorumsuzluk anlaşması, inşaat alanına ilişkin ayıptan sorumluluğu etkilememelidir<sup>431</sup>.

---

<sup>428</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.157; ARAL-AYRANCI, s.166.

<sup>429</sup> ARAL-AYRANCI, s.166.

<sup>430</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.158; dp. ARAL-AYRANCI, s.166, ARAL-AYRANCI' ya göre; "*Sorumluluğu kaldıran veya sınırlayan kayıtların kapsam ve muhtevası, tarafların iradelerinin, güven ilkesine ve somut şartlara göre yorumlanması suretiyle belirlenir. Açık olmayan sorumsuzluk kayıtlarını dar ve alıcı lehine yorumlamak gerekir. Bu cümleden olarak bir binanın ayıbından dolayı sorumluluğun kaldırılması, inşaat alanına ilişkin ayıptan sorumluluğu kapsamaz; satıcının hiçbir ayıptan sorumlu olmayacağı kaydı, satılan taşınmazın maddi ayıplarına ilişkin olup, onun üzerine inşaat yapılabilirliğini kapsamaz; sözleşmeye konan genel sorumsuzluk kayıtları, alıcının dürüstlük kuralına göre tahmin edemeyeceği ayıpları kapsamaz.*".

<sup>431</sup> ARAL-AYRANCI, s.166.

Genel işlem koşullarında yer alan sorumsuzluk kaydı, alışılmamışlık ile belirsizlik kural-ları çerçevesinde tahkik edilmeli ve ilke olarak geçersiz ya da yazılmamış olarak sayılmalı veya sorumsuzluk kaydını yazan taraf aleyhine yoruma tabi tutulmalıdır<sup>432</sup>.

TBK'nin 221.maddesinde yer alan “*Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.*” düzenlemesiyle satıcının ağır kusurunun bulunması hâlinde sorumsuzluk anlaşmasının geçerli olmayacağı belirtilmiştir. Söz konusu düzenleme ile satıcının sadakat yükümüne aykırı bir şekilde satılan şeyin özelliklerini alıcıya karşı yanlış bir şekilde aktarıp, alıcı ile sorumsuzluk anlaşması yapmasının önüne geçilmesi amaçlanmıştır<sup>433</sup>. Satıcının satılanı ayıplı bir şekilde alıcıya devretmede ağır kusurlu olması gerekmekte, bilhassa satıcı alıcıyı aldatmış ise sorumsuzluk anlaşması geçerli olmayacaktır<sup>434</sup>.

TBK m.221’de geçen ağır kusura kast ve ağır ihmal girmekle beraber alıcı, satıcı-nın kasten ve hile ile satılan şeydeki ayıbı gizlediğini ispatlarsa ya da satıcı satılan şeyde var olmayan bir özelliğin olduğunu beyan eder ve bu durumu da aydınlatma yükümlülü-ğüne aykırı olacak biçimde saklarsa sorumsuzluk anlaşması geçersiz olur<sup>435</sup>.

Satıcı ağır kusur hâlinde satılandaki ayıbı alıcının bilmek zorunda olduğuna ilişkin def’ini ve alıcının süresi içerisinde ayıp bildirimini gerçekleştirmediğine yönelik itirazını ileri süremeyeceği gibi, bu durumlarda on yıllık zamanaşımı süresi uygulanmaktadır<sup>436</sup>. Satılandaki bildirilen nitelikteki ayıplara ilişkin sorumsuzluk anlaşması yapılamamakta,

---

<sup>432</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.158.

<sup>433</sup> ARAL-AYRANCI, s.167.

<sup>434</sup> ARAL-AYRANCI, s.167; EREN, **Özel Hükümler**, s.158.

<sup>435</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.158.

<sup>436</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.158.

aksi takdirde satıcının var olduğunu garanti etmiş olduğu niteliklere ilişkin yapacağı sorumsuzluk anlaşması bir çelişki doğurur ve hakkın kötüye kullanılması yasağına aykırı hareket edilmiş olur<sup>437</sup>.

TBK'nin 221.maddesinde ayıptan doğan sorumluluğun kaldırılması ağır kusur koşuluna tabi tutulmuştur. Ancak TBK'nin 221.maddesinde bahsedilen söz konusu bu hâl dışındaki diğer durumlarda ise TBK'nin m.115/1 ve 116/3 hükümleri koşullar uygun olduğu derecede uygulanabilecektir<sup>438</sup>. Satıldaki ayıbın ağır kusurla gizlendiği durumlarda sorumsuzluk anlaşması geçersiz olsa da satış sözleşmesinin diğer kısımlar kısmi butlan çerçevesinde bu durumdan etkilenmeyecektir<sup>439</sup>.

## **V. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK İLE TÜK BORÇLAR KANUNU ÇERÇEVESİNDEKİ DİĞER TALEPLERİN İLİŞKİSİ**

### **A. GENEL OLARAK**

Ayıptan doğan sorumluluk bir nevi kötü ifanın<sup>440</sup> satış sözleşmesi bazında özel olarak getirilmiş bir düzenleme olmakla birlikte bu bölümümüzde alıcının ayıptan doğan sorumluluk hükümleri haricinde mevzuatta yer alan diğer hukuki yollara gidip gidemeyeceğinin üzerinde durulacaktır.

---

<sup>437</sup> ARAL-AYRANCI, s.167; EREN, **Özel Hükümler**, s.159.

<sup>438</sup> ARAL-AYRANCI, s.167.

<sup>439</sup> ARAL-AYRANCI, s.167.

<sup>440</sup> ARAL-AYRANCI, s.167.

## 1. Ayıptan Doğan Sorumluluk ile Hatadan Kaynaklı İptale İlişkin Hükümler Arasındaki İlişki

Parça satışlarında satılarda bildirilen ve bulunması gereken niteliklerin var olması eğer alıcı için dürüstlük kuralı çerçevesinde sözleşmenin temeli sayılabiliyorsa, söz konusu bu niteliklerin bulunmaması durumunda yalnızca TBK'nin ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin koşulları değil ayrıca TBK m.32 kapsamındaki temel hatasına ilişkin hükümlerin koşullarının da gerçekleşmesine sebebiyet verirken çeşit satışlarında ise temel hatasına ilişkin hükümler uygulanamayacaktır<sup>441</sup>.

Doktrinde temel hatasının da ayıptan doğan sorumlulukta belirtilen diğer seçimlik haklar gibi seçilip seçilemeyeceği tartışmalıdır. İsviçre hukukunda oldukça destekçisi olan bir görüşe göre temel yanılmasının genel hüküm niteliğinde olduğunu ve ayıptan doğan sorumluluğu ilişkin hükümlerin ise özel hüküm niteliği olması sebebiyle özel hüküm genel hükmü dışlar kuralınca yalnızca özel hüküm niteliğinde olan ayıp sorumluluğuna ilişkin hükümlere başvurulabileceğini savunmaktadırlar<sup>442</sup>. Alman Hukukundaki ağırlıklı görüş ise, temel hatasındaki hükümlerin ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin hükümlerin yanında seçimlik olarak kullanılabilmesini kabul etmemektedir<sup>443</sup>.

Türk-İsviçre Hukukundaki ağırlıklı görüş ise ayıptan doğan sorumluluğun ve temel hataya ilişkin hükümlerin birbiri ile yarışabileceğini, bu hükümler arasında genel hüküm-özel hüküm bağının olmadığını, bu iki hükmün farklı olguları düzenlediğini, bu nedenle de alıcının ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinin yanında hataya ilişkin hükümlere de dayanabileceğini ve bu hususta alıcının gözden geçirme ve bildirimde bulunması

---

<sup>441</sup> ARAL-AYRANCI, s.167.

<sup>442</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.161; ARAL-AYRANCI, s.168.

<sup>443</sup> ARAL-AYRANCI, s.168.

külfetleri ile zamanaşımı süresi olan iki yıllık sürenin geçmesinin de engel bir durum oluşturmadığını savunmaktadır<sup>444</sup>.

## **2. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Hile ile İlişkisi**

Satılan şeydeki ayıp satıcı tarafından ağır kusur ile gizlenmesi durumunda ya da satılarda bulunmayan bir vasfi mevcut olarak göstermesi hâlinde bu durumda hem ayıptan doğan sorumluluğun hem de hileye ilişkin koşullar bir arada oluşmuş olur<sup>445</sup>. Satıcının satılardaki ayıbı ağır kusuru ile gizlemiş olabilmesi için açıklama yükümünü ihlâl etmiş olmalıdır<sup>446</sup>. Hile durumunda alıcı seçimlik olarak hile hükümlerine de başvurabilmeli, hile hükümlerine başvurulması hâlinde alıcı, ayıptan doğan sorumluluk hükümlerinden olan bildirim külfeti ile zamanaşımı süresindeki engellere takılmayacaktır<sup>447</sup>.

## **3. Ayıptan Doğan Sorumluluk ile Haksız Fiil Sorumluluğu Arasındaki İlişki**

Satış sözleşmesine aykırılık durumunda genelde bir hukuk kuralının ihlali de söz konusu olabileceği için bu durumda aynı olaydan dolayı hem ayıp sorumluluğuna ilişkin hem de haksız fiile ilişkin koşullar gerçekleşebilir<sup>448</sup>. TBK'nin 49. maddesi vd.'nda düzenlenen haksız fiil sorumluluğunda genel hukuk normlarının bir ihlali söz konusu iken ayıptan doğan sorumlulukta ise satış sözleşmesine ilişkin özel nitelikteki normların ihlali söz konusudur<sup>449</sup>. Ayıplı malın devri ancak alıcının mutlak korunan bir hakkını ya da

---

<sup>444</sup> EREN, *Özel Hükümler*, s.161; ARAL-AYRANCI, s.169.

<sup>445</sup> ARAL-AYRANCI, s.169.

<sup>446</sup> ARAL-AYRANCI, s.169.

<sup>447</sup> ARAL-AYRANCI, s.169.

<sup>448</sup> EREN, *Özel Hükümler*, s.162-163; ARAL-AYRANCI, s.171.

<sup>449</sup> EREN, *Özel Hükümler*, s.163.

herhangi bir koruma normunu ihlal etmesi hâlinde haksız fiile ilişkin hükümler ile ayıp sorumluluğuna ilişkin hükümler yarışma imkânına sahip olabilecektir<sup>450</sup>. Doktrindeki ağırlıklı görüşe göre ayıptan doğan haklar ile haksız fiilden doğan hakların seçimlik olarak uygulanabileceği yönündedir<sup>451</sup>.

#### **4. Ayıptan Doğan Sorumluluk ve Kötü İfa Arasındaki İlişki**

Ayıptan doğan sorumluluğun daha önce bir nevi kötü ifanın çeşidi olduğundan bahsetmiştik. Satış sözleşmesinde ayıptan doğan sorumluluğa ilişkin düzenlenmiş bulunan hükümler, kötü ifanın koşullarını ve neticelerini özel olarak düzenlemektedir<sup>452</sup>. Doktrinde yer alan ve hâkim fikir olan bir görüşe göre alıcı bu iki hükme de başvurabileceğini kabul etmekle birlikte ancak bu yarışma için alıcının TBK'nin 223. maddesi gereği bildirim külfetlerini gerçekleştirmesi ve TBK'nin 231. maddesinde yer alan zamanaşımı süresi içerisinde dava açmış olması gerekirken, doktrindeki bir diğer görüşe göre ise alıcı satıldaki ayıptan dolayı bildirim külfetini yerine getirmeden ve zamanaşımı süresi de geçtikten sonra dahi dava açabileceği görüşündedir<sup>453</sup>.

---

<sup>450</sup> EREN, **Özel Hükümler**, s.163.

<sup>451</sup> ARAL-AYRANCI, s.171.

<sup>452</sup> ARAL-AYRANCI, s.171.

<sup>453</sup> ARAL-AYRANCI, s.171.

## SONUÇ

Satış sözleşmeleri TBK m.207 vd. maddelerinde düzenlenmiştir. Satış sözleşmesinin tarafları alıcı ve satıcıdır. Satış sözleşmesinin temel öğeleri ise satıcının ifa edeceği satılan şey, alıcının ifa edeceği bedel ve satıcı ile alıcının birbirlerine uygun irade beyanlarını içeren anlaşmadır. Satış sözleşmeleri konularına göre taşınır satışı ve taşınmaz satışı olarak ikiye ayrılmaktadır. TMK m.704'te yer alan *“Arazi, Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve sürekli haklar, Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler”* taşınmaz satış sözleşmesinin konusunu oluşturabilecektir. Taşınmaz satışı bir vekil aracılığı ile yapılabilecektir. TBK'nin 504/3. maddesinde vekil özel olarak yetkili kılınmadıkça taşınmazı devredemeyeceği ve bir hak ile sınırlandıramayacağı belirtilmiştir. TST m.18/2'de yer alan *“İstem vekâleten yapılmışsa, vekilden 18/1/1972 tarih ve 1512 sayılı Noterlik Kanununa göre düzenlenmiş ve istem konusu işleri yapmaya yetkili olduğunu içerir vekâletname istenir.”* hükmü ile taşınmaz satımında vekâletnamenin Noterlik Kanunu'na göre düzenlenmiş olması gerektiği belirtilmiştir. Noterlik Kanunu m.89'a göre *“Niteliği bakımından tapuda işlem yapılmasını gerektiren sözleşme ve vekâletnamelerin”* noterlerce düzenleme şeklinde yapılması gerektiği belirtilmiştir.

Taşınmaz satış sözleşmesi ise TBK m.237' de resmî şekil şartı gerçekleştirilerek yapılabileceği belirtilmiştir. Taşınmaz satış sözleşmesi resmî şekil şartına uyulmaksızın yapıldığında doktrinde ve yargı kararlarından da örnek verildiği gibi kesin hükümsüzlük durumu da dâhil birtakım sonuçları oluşacaktır.

Satın alınan bir taşınmazdan yeteri kadar faydalanmayı engelleyen birtakım kusurlar ve eksiklikler bulunabilir. Bu kusurlar ve eksiklikler niteliğine göre ayıp kavramı kapsamına girebilecektir. TBK'nin 219 vd. maddelerinde satın alınan maldaki ayıplardan satıcının sorumluluğunun doğmasına ilişkin birtakım şartlar getirmiştir. Bu şartlar maddi

ve şekli şartlar olarak ikiye ayrılmaktadır. Maddi şartlar satılan şeyin ayıplı olması şartı, alıcının satılan şeydeki ayıbı bilmemesi şartı, alıcının ayıplı olarak satılan malı kabul etmemesi şartı, ayıbın hasarın alıcıya geçmesinden önce bulunması şartıdır. Şekli şartlar ise satılan şeyi gözden geçirme külfeti ve ayıbı bildirme külfetidir. Bu şekli şartlar bir mükellefiyet değil külfettir. Kanun koyucunun getirmiş olduğu bu maddi ve şekli şartların gerçekleşmesinden sonra satıcının ayıptan dolayı sorumluluğu doğacaktır. Satıcının ayıptan doğan sorumluluğu tarafların yapacağı sorumsuzluk anlaşması ile ortadan kaldırılabılır ya da sınırlandırılabilir. Söz konusu sorumsuzluk anlaşması yapılmış olsa bile TBK m.225 gereğince satıcının ağır kusurlu olması hâlinde satıcı, sorumluluktan kurtulamayacaktır.

Satıcının ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin olarak TBK m.227’de bir takım alıcı lehine seçimlik haklar tanınmıştır. TBK m.227/1’de “*Satıcının satılanın ayıplarından sorumlu olduğu hâllerde alıcı, aşağıdaki seçimlik haklardan birini kullanabilir: 1. Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme. 2. Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinde indirim isteme. 3. Aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme. 4. İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir benzeri ile değiştirilmesini isteme.*” sayılan söz konusu seçimlik haklarından birisini alıcı kullanabilecektir. Doktrinde tartışmalı da olsa alıcı söz konusu seçimlik haklarından birisini seçtiği zaman bundan vazgeçip diğer bir seçimlik hakkı seçemeyecektir. Alıcı mahkemede açacağı bir davada söz konusu seçimlik hakları terditli olarak da talep edemeyecektir.

Seçimlik haklardan olan sözleşmeden dönme hakkının ise bir takım yasal sonuçları bulunmaktadır. Bu yasal sonuçlar TBK m.229’da şu şekilde belirtilmiştir; “*Satış sözleşmesinden dönen alıcı, satılanı, ondan elde ettiği yararları ile birlikte satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Buna karşılık alıcı da, satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir: 1.*

*Ödemiş olduğu satış bedelinin, faiziyle birlikte geri verilmesi. 2. Satılanın tamamen zap-  
tında olduğu gibi, yargılama giderleri ile satılan için yapmış olduğu giderlerin ödenmesi.  
3. Ayıplı maldan doğan doğrudan zararının giderilmesi. Satıcı, kendisine hiçbir kusur  
yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının diğer zararlarını da gidermekle yükümlü-  
dür.” Alıcının sözleşmeden dönme hakkı hukuksal niteliği itibari ile yenilik doğuran bir  
hak mahiyetinde olup alıcı sözleşmeden dönme hakkını satıcıya karşı yapacağı tek taraflı  
bir irade beyanı ile kullanabilecektir. Alıcının sözleşmeden dönmeye yönelik olarak ger-  
çekleştirmiş olduğu tek taraflı irade beyanın satıcıya varmasıyla birlikte hükümlerini do-  
ğurur ve akdedilen satış sözleşmesini doktrinde tartışmalı da olsa geçmişe etkili olacak  
şekilde ortadan kaldıracaktır.*

Alıcının sahip olduğu bir diğer seçimlik hak ise satılan şeyin ayıpsız bir benzeri  
ile değiştirilmesini isteme hakkıdır. Söz konusu bu hak daha çok satılanın misli şey olması  
durumunda söz konusu olacaktır. Bu seçimlik hak imkân varsa kullanılabilir. Parça  
borçlarında ise bu hakkın uygulanması her ne kadar doktrinde tartışmalı da olsa büyük  
ölçüde mümkün olmayacaktır.

Alıcının sahip olduğu bir diğer seçimlik hak ise satış bedelinden indirim talep  
etme hakkıdır. Alıcı seçmiş olduğu bu hakla birlikte satış sözleşmesini feshetmemekte ve  
satılan şeyi geri vermeyerek satıcıya yapacağı tek taraflı bir irade beyanı ile satış bedelinden indirim talep etmektedir. Söz konusu satış bedelinden indirim hakkı talep edildiği zaman alıcı ayıplı olarak satılan şeyi alıkoymakta ve henüz ödemesini yapmamış olduğu satış bedelini de ayıp oranında indirilmiş bedel üzerinden ödemek zorunda kalmaktadır. Satış bedelinden indirim yapılmasını isteme hakkı hukuki mahiyeti olarak değiştirici yenilik doğuran bir haktır.

Alıcının sahip olduğu bir diğer seçimlik hak ise satılan Şeyin ücretsiz onarılmasını isteme hakkıdır. Satılan Şeyin onarılmasından ise satılan ayıplı Şeyin ya da parçalarının onarılarak satılan Şeydeki ayıpların giderilmesi olarak anlaşılması gerekir. Ayıplı olarak satılan Şeyin tamiri mümkün olmazsa, ücretsiz onarım hakkı da kullanılamayacaktır. Alıcı eğer bu seçimlik hakkını kullanmak isterse, satıcı alıcıdan herhangi bir ücret almadan ayıplı olan satılanı onarmalıdır. Onarım masraflarının da satıcı tarafından karşılanması gerekecektir.

TBK m.227/2'ye göre alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkının bulunduğu belirtilmiştir. TBK m.227/3'te ise satıcının alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını tazmin ederek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebileceğine dair bir düzenleme getirilmiştir. TBK m.227/4'te ise alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması içinde bulunduğu durumu haklı göstermiyorsa hâkimin satılanın onarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebileceği belirtilmiştir. TBK m.227/5'te ise satılanın değerindeki eksikliğin satış bedeline çok yakın olması hâlinde alıcının sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini talep edebileceği düzenlenmiştir.

Satılanın yok olması ya da ağır biçimde zarara uğraması durumunda TBK m.228/1 gereğince alıcının sözleşmeden dönme hakkını engellemeyeceğini, alıcı elinde satılan maldan ne kalmışsa bunu geri vermesi gerektiği düzenlenmiştir. TBK m.228/2'de ise satılanın alıcıdan kaynaklanan bir nedenden dolayı yok olması durumunda ya da alıcının satılanı başkasına devretmesi durumunda veya alıcı satılanın biçimini değiştirmişse alıcının, ancak satılanın değerindeki eksiklik karşılığının satış bedelinden indirilmesini isteyebileceği düzenlenmiştir.

Satılanın yerine başka bir şey verilmesi durumunda ise *aliud* ifa söz konusu olabilecektir. Bu durumda ayıplı bir ifa yoktur. Örneğin satılan bir konutun bulunduğu ilçe farklı bir ilçe sınırlarında yer alması durumunda satılanın yerine başka bir şey verilmesi durumu mevcuttur. Burada ayıplı bir ifa değil aliud ifa söz konusudur.

Satıcının ayıptan doğan sorumluluğu kanunen kural olarak belirli bir zamanaşımına tabiidir. TBK m.231/1'e göre satılan şeyde bulunan ayıplardan dolayı sorumluluğu ayıp ilerleyen süreçte ortaya çıksa dahi, satılan şeyin alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmesiyle zamanaşımına uğrayacaktır. İki yıllık söz konusu zamanaşımı ticari satış ya da adi satış fark etmeksizin taşınırın satışından kaynaklanan ayıplara uygulanacaktır. Ancak iki yıllık zamanaşımı süresi TBK m.231/2'ye göre satıcının ağır kusuru bulunması durumunda uygulanmayacaktır. Taşınmaz satışından doğan ayıplarda zamanaşımı süresi TBK m.244/3 gereği beş yıl ve satıcının ağır kusuru bulunmaktaysa yirmi yıl olacaktır.

## BİBLİYOGRAFYA

- ACAR, Özlem : “Satıcının Ayıptan Sorumluluğu”, **İKÜHFD**, Temmuz 2014, C.13, S.2, s.7-29. (<https://www.jurix.com.tr/article/4040> - ET.28.01.2022)
- AKINTÜRK, Turgut-ATEŞ, Derya : **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri**, 29. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2020.
- AKİPEK, Jale-AKINTÜRK, Turgut-ATEŞ, Derya : **Eşya Hukuku**, 2. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2018.
- ALBAYRAK, Hakan : “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi ve Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesinde Görev ve Yetkiye İlişkin Sorunlar”, **UMD**, Aralık 2017, C.5, S.10, s.43-95. (<https://jurix.com.tr/article/25566> - ET.08.05.2022)
- ANTALYA, Gökhan-TOPUZ, Murat : **Eşya Hukuku: Cilt-IV/1**, 3. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2019.
- ARAL, Fahrettin-AYRANCI, Hasan : **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, 13. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- ARBEK, Ömer : **Satım Konusu Ayıplı Malın Tamir Edilmesi**, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2005.
- ASLAN, İ. Yılmaz : **Tüketici Hukuku Dersleri**, 7. Baskı, Bursa, Ekin Yayınevi, 2019.
- AYAN, Mehmet : **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler**, 12. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2020.
- AYDOĞDU, Murat-KAHVECİ, Nalan : **Türk Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- BAŞEĞMEZ, Sümeyye : “Tapu Siciline Güven İlkesi Çerçevesinde Sonradan Sicilde Yolsuz Hâle Gelen Tesciller”, **AÜSBE**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2021. (<http://hdl.handle.net/20.500.12575/74020> - ET.15.04.2022)

- BAŞPINAR, Veysel : “Taşınmaz Satımında Vekâlet”, **AÜHFD**, Ocak 1996, C.45, S.1, s.483-504.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/14062> - ET.25.01.2022)
- BELVERENLİ, Demet : “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı”, **ABÜHFD**, Aralık 2018, C.6, S.12, s.159-191.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/18296> - ET.03.03.2022)
- ÇAĞLAYAN AKSOY, Pınar : “Ayıplı Malı Aynen İade Edemeyen Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı”, **BTHD**, Eylül 2017, C.33, S.3, s.179-256.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/11769> - ET.02.01.2022)
- DERYAL, Yahya-KORKMAZ, Yakup : **Yeni Tüketici Hukuku Ders Kitabı**, 3. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2015.
- DURSUN KARAAHMETOĞLU, Şeyda : “Türk Borçlar Kanunu’na Göre Satıcının Ayıptan Sorumluluğunda Alıcının Sözleşmeden Dönme Hakkı”, **BÜHFD**, Eylül-Ekim 2016, C.11, S.145, s.947-971.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/5855> - ET.30.03.2022)
- EREN, Fikret : **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler**, 25. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.  
(Genel Hükümler olarak kısaltılmıştır.)
- : **Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 9. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2021.  
(Özel Hükümler olarak kısaltılmıştır.)
- : **Mülkiyet Hukuku**, 5. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.  
(Mülkiyet olarak kısaltılmıştır.)
- ERTAŞ, Şeref : **Eşya Hukuku**, 15. Baskı, İzmir, Barış Yayınları Fakülteler Kitabevi, Eylül 2020.
- ESENER, Turhan-GÜVEN, Kudret : **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2019.

- GÜNAY, C. İlhan : **Borçlar Hukuku: Genel Hükümler-Özel Borç İlişkileri**, 1. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2016.
- GÜNDÜZ, Deren : “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk Hükümleri Çerçevesinde Alıcıya Yüklenen Kanuni Külfet ve Borçlar”, **BÜHFD**, Eylül-Ekim 2016, C.11, S.145, s.973-1019. (<https://www.jurix.com.tr/article/5856> - ET.02.03.2022)
- GÜNERİ, Onur : “Kanundan Doğan Önalım Hakkı ile Sözleşmeden Doğan Önalım Hakkı ve Bu Kavramların Mukayesesi”, **YÜHFD**, Temmuz 2021, C.18, S.2, s.1353-1379. (<https://www.jurix.com.tr/article/23864> - ET.12.02.2022)
- HATEMİ, Hüseyin : **Eşya Hukuku**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- HOMBERGER, Arthur : **İsviçre Medeni Kanunu Şerhi, Aynî Haklar (Üçüncü Kısım): Zilyetlik ve Tapu Sicili (Çev.: Suad Bertan)**, Ankara, Adalet Bakanlığı Yayınları, 1950.
- KAHRAMAN, Zafer : “Ayıbın Giderilmesi Talebinin Hukuki Niteliği”, **BÜHFD**, Ekim 2018, C.13, S.169-170, s.121-143. (<https://www.jurix.com.tr/article/18123> - ET. 25.01.2022)
- KALKAN, Arif : **Tüketici Hukukunda Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluk**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2018.
- KARATAŞ, Zeynep : “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Haksız Şartlar”, **AÜSBE**, Yayımlanmamış Yüksek Lisans Tezi, Ankara, 2019. ([www.tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi](http://www.tez.yok.gov.tr/UlusalTezMerkezi) - ET.04.04.2022)
- KAZĞURT, Ahmet : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu Hükümlerine Göre Taşınır Satış Sözleşmesinde Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğu”, **THD**, Aralık 2014, C.9 S.100, s.275-284. (<https://www.jurix.com.tr/article/2699> - ET.22.01.2022)
- KILIÇOĞLU, Ahmet M. : **Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 2. Baskı, Ankara, Turhan Kitabevi, 2020.

- NOMER, Halûk Nami-  
ERGÜNE, Mehmet  
Serkan : **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2020.
- OĞUZMAN, M. Kemal-  
SELİÇİ, Özer-  
OKTAY ÖZDEMİR,  
Saibe : **Eşya Hukuku**, 22. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2020.
- ÖZ, Turgut : “Konut ve Tatil Amaçlı Taşınmaz Mal Satışından Doğan Sorunlar”, **FHD**, Nisan 2012, C.4, S.29, s.6-11.  
(<https://jurix.com.tr/article/3471> - ET.06.02.2022)
- ÖZÇELİK, Barış : “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’a Göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk”, **AÜHFD**, Ocak 2015, C.64, S.4, s.1161-1188. (<https://www.jurix.com.tr/article/12923> - ET.24.03.2022)
- ÖZDEMİR, Hayrunnisa : “Türk-İsviçre Borçlar Kanununda Ayıptan Doğan Sorumlulukta Zamanaşımı Süreleri”, **THD**, Nisan 2021, C.16, S.176, s.775-784. (<https://www.jurix.com.tr/article/22263> - ET.21.02.2022)
- ÖZEL, Çağlar : **Tüketicinin Korunması Hukuku**, 6. Baskı, Ankara, Seçkin Yayınları, 2020.
- REMZİ, Mehmet-  
AYDIN, Sezer : **Borçlar Hukuku: Özel Hükümler**, 9. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2019.
- SEROZAN, Rona : **Eşya Hukuku: I**, 3. Baskı, İstanbul, Filiz Kitabevi, 2014.
- SELÇUK GÜL, Tuğba : **Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Yüklenicinin Ayıptan Doğan Sorumluluğu**, 1. Baskı, İstanbul, On İki Levha Yayıncılık, 2021.
- SEZER, Ahmet : “Taşınmaz Satış Vaadi Sözleşmesi”, **THD**, Şubat 2019, C.14, S.150, s.367-380.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/18336> - ET.18.02.2022)

- SİRMEN, A. Lâle : **Eşya Hukuku**, 8. Baskı, Ankara, Yetkin Yayınları, 2020.
- STÖBER, Michael : “Satış Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Sorumluluk Hükümleri Çerçevesinde Bedel İndirimi Hakkının Dönme Hakkı ve Tazminat Talepleriyle İlişkisi” (Çev. Kerem ÖZ), **ABÜHFD**, Haziran 2018, C.6, S.11, s.163-175.  
(<https://jurix.com.tr/article/13346> - ET.09.02.2022)
- ŞENGÜL, Mehmet : **Tapu Sicilinin Aheniyeti**, 1. Baskı, Ankara, Adalet Yayınevi, 2013.
- ŞENOCAK, Zarife : “Borçlar Kanunu'nun 96 vd. ve 194 vd. Maddeleri Açısından, 'Aliud'un (Başka Şeyin) Teslimi”’, **BTHD**, Haziran 1989, C.15, S.1, s.113-135.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/6211> - ET.03.02.2022)
- TEKELİOĞLU, Numan : “Bir Yargıtay Hukuk Genel Kurulu Kararı Çerçevesinde Hukuk Ayıp ve Zapttan Sorumluluğun Birbirinden Ayırt Edilmesi”, **AKÜHFD**, Haziran 2017, C.7, S.1, s.81-101.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/8069> - ET.02.02.2022)
- TUTUMLU, Mehmet Akif : “Ayıplı Mal-Kullanılan Seçimlik Hakkın Islah Yolu ile Değiştirilip Değiştirilemeyeceği”, **THD**, Kasım 2010, C.5, S.51, s.167-171.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/862> - ET.28.01.2022)  
(Ayıplı Mal olarak kısaltılmıştır.)
- : “Gizli Ayıbın İhbarı ve İhbar Vakiasının İspatı”, **THD**, Eylül 2021, C.16, S.181, s.1808-1813.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/22823> - ET.05.02.2022)  
(Gizli Ayıp olarak kısaltılmıştır.)
- ÜNAL, Mehmet-BAŞPINAR, Veysel : **Şekî Eşya Hukuku**, 11. Baskı, Ankara, Savaş Yayınevi, 2020.
- YAVUZ, Cevdet : **Satıcının Satılanın Ayıplarından Sorumluluğu**, İstanbul, 1989.

- YAVUZ, Cevdet-  
ACAR, Faruk-  
ÖZEN, Burak : **Borçlar Hukuku Dersleri: Özel Hükümler**, 17. Baskı, İstanbul, Beta Yayıncılık, 2021.
- YILDIRIM, Abdulkerim : “6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’na Göre Taşınmaz Satışında Hasarın İntikali”, **BTHD**, Haziran 2015, C.31, S.2, s.257-302.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/5123> - ET.11.02.2022)
- YILMAZ, Aydın : “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Uyarınca Satıcının Ayıplı Maldan Doğan Sorumluluğu ve Koşulları”, **KÜHFD**, Şubat 2018, C.9, S.17-18, s.113-135.  
(<https://www.jurix.com.tr/article/19341> - ET.13.03.2022)
- ZEVKLİLER, Aydın-  
GÖKYAYLA, K. Emre : **Borçlar Hukuku: Özel Borç İlişkileri**, 20. Baskı, İstanbul, Vedat Kitapçılık, 2020.

## ÖZET

Tez çalışmamızda, “Türk Borçlar Kanununa Tabi Taşınmaz Satış Sözleşmelerinde Ayıptan Doğan Sorumluluk” konusu, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde ele alınmıştır. Çalışmamızda öncelikle satış sözleşmelerine ilişkin hükümler genel hatları ile anlatılmış olup daha sonra ise taşınmaz satış sözleşmelerine ilişkin hükümler ayrıntılı olarak anlatılmıştır. Taşınmaz satış sözleşmelerinin düzenlemeleri değerlendirildikten sonra taşınmaz satış sözleşmelerinde ayıptan doğan sorumluluk ile ilgili hükümler, 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu çerçevesinde ayrıntılı olarak ele alınmıştır.

Taşınmaz satış sözleşmesine konu olan malların maddi değeri yüksektir. Bu mallarda bulunan ayıplar büyük maddi zararlara neden olabilmektedir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan ayıba karşı sorumluluğa ilişkin olarak incelediğimiz hükümler, ayıp nedeni ile meydana gelen zararı en uygun şekilde gidermeye yöneliktir. Bu sebeplerle çalışmamızda, taşınmazda bulunan veya daha sonra ortaya çıkan hangi kusurların ayıp olarak değerlendirileceği, alıcının veya satıcının sahip olduğu hakların neler olduğu, bu hakların nasıl ve ne kadar süre içerisinde kullanılabilceği incelenmiştir.

Çalışmamızda son olarak, günümüzde özellikle taşınmaz satış sözleşmelerinin taraflarından birinin ağırlıklı olarak tüketici sıfatına sahip olan kişilerce yapıldığı da değerlendirilerek, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun hükümlerine de yer verilmiştir. Özetle çalışmamız, yukarıda bahsettiğimiz konulara, doktrindeki konu ile ilgili görüşlere ve mahkeme tarafından verilen kararlara yer verilerek tamamlanmıştır.

### **Anahtar Kelimeler**

Taşınmaz Satış Sözleşmesi, Ayıptan Doğan Sorumluluk, Kusurlu Sorumluluk, Kusursuz Sorumluluk, Yarar, Hasar, İliyet Bağı, Tazminat, Kusurluluk.

## ABSTRACT

In our thesis, the subject of “Liability Arising From Defect in Real Estate Sales Contracts Subject to Turkish Code of Obligations” has been discussed within the framework of the Turkish Code of Obligations No. 6098. In our study, first of all, the provisions of the sales contracts are explained in general terms, and then the provisions of the real estate sales contracts are explained in detail. After evaluating the regulations of the real estate sales contracts, the provisions related to the liability against defect in real estate sales contracts are discussed in detail within the framework of the Turkish Code of Obligations No. 6098.

The material value of the goods subject to the real estate sales contract is high. Defects in these goods can cause great material damage. The provisions of the Turkish Code of Obligations No. 6098, which we have examined regarding the liability against defect, aim to eliminate the damage caused by the defect in the most appropriate way. For these reasons, in our study, it has been examined which culpa in the real estate or emerging later on will be considered as defect, what the rights of the buyer or the seller, how and for how long these rights can be used.

Finally, in our study, the provisions of the Law on Consumer Protection No. 6502 are also included, considering that one of the parties to the real estate sales contracts is mainly made by the people who have the title of consumer. In summary, our study has been completed by giving place to the topics mentioned above, the opinions on the topic in the doctrine and the decisions given by the court.

### **Keywords**

Real Estate Sales Contract, Liability Arising From Defect, Defective Liability, Absolute Liability, Benefit, Damage, Casual Relation, Compensation, Culpability.