

# SATICININ SORUMLULUĞU VE ZAMANAŞIMI

ÇELİK AHMET ÇELİK

## I- SATIM SÖZLEŞMESİ

### 1- Tanım

Satım sözleşmesi, karşılıklı borç doğuran bir sözleşmedir. Satıcı, bu sözleşme ile, satılan malı, alıcının borçlanmış bulunduğu satış parası karşılığında alıcıya teslim ve mülkiyeti geçirme borcu altına girer. Kısaca, satım sözleşmesi, bir şeyin para karşılığında değiştirilmesi olarak tanımlanabilir.<sup>1</sup>

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 182.maddesi 1.fıkrasında: "Satım bir sözleşmedir ki, onunla satıcı, satılan nesneyi, alıcının borçlandığı bir satış parası karşılığında, ona teslim ve mülkiyetini geçirme borcunu yüklenmiş olur" biçiminde tanımlanmıştır.<sup>2</sup>

6098 sayılı (yeni) Türk Borçlar Kanunu'nun 207.maddesi 1.fıkrasındaki tanıma göre: "Satış sözleşmesi, satıcının, satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme, alıcının ise buna karşılık bir bedel ödeme borcunu üstlendiği sözleşmedir."

### 2- Hukusal niteliği

Satım sözleşmesi, tarafların karşılıklı ve birbirine uygun istençleriyle kurulan bir sözleşme olup, borç doğuran sözleşmelerdendir. Satım sözleşmesinin yapılmasıyla, satılanın mülkiyeti hemen alıcıya geçmez. Çünkü satım sözleşmesi, her iki tarafın borç altına girdiği "karşılıklı" sözleşmelerdendir. Sözleşmenin yapılmasıyla satıcı, satılanın mülkiyetini geçirme borcu altına girmekte; buna karşılık alıcı da, satılanın parasını alıcıya vermeyi borçlanmaktadır.Böylece, bir tarafın borcu, öteki tarafın borcunun karşılığını oluşturmaktadır. Her iki taraf da hem borçlu hem alacaklı durumundadır. Satıcı, satılanı bir bedel karşılığında devir ve teslim borcunu yüklediği için bedel bakımından alacaklı ve satılan bakımından borçludur. Alıcı ise, satılan bakımından alacaklı ve bedel bakımından borçludur. Bu özellikler, satım sözleşmesine "tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme" niteliği vermektedir.

Öte yandan , satım sözleşmesi ile satıcı, bir şeyin üzerindeki mülkiyet hakkını veya başka bir hakkı kesin olarak devir borcunu yükümlenmektedir. Bu özelliği dolayısıyla da, satım sözleşmesi, geçirim (temlik) borcu doğuran sözleşmelerden olmaktadır.<sup>3</sup>

### 3- Unsurları

#### a) Satılan ve satım konusu:

Para ile değiştirilebilecek nitelikte ekonomik değeri olan bütün maddi ve maddi olmayan varlıklar "satılan" ve "satım konusu" olabilir. Ancak, parasal değeri olmakla birlikte alışveriş konusu yapılamayan (uyuşturucu gibi) şeylerin satımı kesin hükümsüzdür.

Satılanın, sözleşmenin kurulması sırasında belirlenebilir olması yeterlidir.

#### b) Satım parası (satılanın ederi):

Satım parası, alıcının karşı edimi olarak ödemeyi yükümlendiği bir miktar paradır. Bir satım parası kararlaştırılmamışsa, satım yoktur. Satımda belirli fiyat, mutlaka bir miktar paradır. Ancak, "durum ve koşullara göre belirlenmesi mümkün olan bedel, kararlaştırılmış bedel hükmündedir." (818/BK.m.182/3 ve 6098/TBK.m.207/3)

<sup>1</sup> Prof.Dr.Cevdet Yavuz, Borçlar Hukuku Dersleri Özel Hükümler,Beta 2000, sf.19

<sup>2</sup> 818 sayılı Yasa'nın eskimiş dilini bugünkü dile aktarmada H.V.Velidedeoğlu'nun "Türkçeleştirilmiş Metinleriyle Türk Medeni Kanunu ve Borçlar Kanunu" adlı eserinden yararlanılmıştır. (TDK.Yayını,1979)

<sup>3</sup> Yavuz, age.,sf.20-21

c) Satılan ile satım parasının birbiriyle değiştirilmesi:

Bu unsuru dolayısıyla satım sözleşmesinde, satıcının mülkiyeti veya başka bir hakkı geçirme borcu ile alıcının satım parasını ödeme borcu arasında bir “değiş-tokuş” durumu vardır.

Yasa’ya göre: “Sözleşme ile akis kararlaştırılmadıkça veya aksine bir âdet bulunmadıkça, satıcı ve alıcı borçlarını aynı anda ifa etmekle yükümlüdürler.” (BK.182/2 ve TBK.207/2)

Alıcı ile satıcı aynı yerde değillerse, bir banka, malları teslim eden belgeler karşılığında alıcı adına ödemede bulunabilir. (akreditif) (BK.81 ve TBK.97)<sup>4</sup>

#### 4- Satım sözleşmesi türleri

818 sayılı Borçlar Kanunu’ndan biraz farklı bir düzenleme ile 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu’nda yer alan satış sözleşmesi türleri şunlardır:

1. Taşınır satımı (BK.184-212; TBK.209-236)
2. Taşınmaz satımı (BK.213-217; TBK.237-246)
3. Örnek üzerine satış (BK.218; TBK.247)
4. Beğenme koşuluyla satış (BK.219-221; TBK.249-252)
5. Taksitle satış (BK.222-224; TBK.253-263)
6. Ön ödemeli taksitle satış (TBK.264-273)
- 7- Açık artırma yoluyla satış (BK.225-231; TBK.274-281)

Borçlar Yasası’ndaki bu satış türlerine şunları da ekleyebiliriz:

8. Art arda teslimli satış (6762 TTK.25 ve 6102 TTK.23)
9. Mülkiyeti saklı tutma kaydıyla satış (TMK.764-765)

#### 5- Satıcının borçları

- a) Satılanı teslim, zilyetliğini ve mülkiyetini geçirme borcu,
- b) Satılanın, üçüncü kişiler tarafından alıcının elinden alınmasını önleme borcu,
- c) Ayıba karşı güvence borcu,
- d) Satıcının yan borçları:

Satıcının yan borçlarının başlıcaları, satılanı saklama ve koruma borcu, teslim masraflarını ve gerektiğinde taşıma masraflarını ödeme borcu olarak sayılabilir.

#### 6- Alıcının borçları

- a) Satım parasını ödeme borcu,
- b) Satılanı teslim alma borcu,
- c) Alıcının yan borçları:

Alıcının teslim alma dışındaki yan borçları, satılan alıcının zilyetliğine girmiş olup da bedeli gününde ödenmemişse faiz ödeme borcu, teslim alma ve senet masraflarını ödeme borcu, satılanla ilgili yükümlülüklerle katlanma borcu vb.

#### 7- Yarar ve hasar

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.

Taşınır satışlarında, alıcının satılanın zilyetliğini devralmada temerrüde düşmesi durumunda zilyetliğin devri gerçekleşmişçesine satılanın yarar ve hasarı alıcıya geçer.

Satıcı, alıcının isteği üzerine satılanı ifa yerinden başka bir yere gönderirse, yarar ve hasar, satılanın taşıyıcıya teslim edildiği anda alıcıya geçer. (6098/TBK.m.208)

<sup>4</sup> 6098 sayılı TBK. m.97- Karşılıklı borç yükleyen bir sözleşmenin ifası isteminde bulunan tarafın, sözleşmenin koşullarına ve özelliklerine göre daha sonra ifa etme hakkı olmadıkça, kendi borcunu ifa etmiş ya da ifasını önermiş olması gerekir.

## II-TAŞINIR SATIMI

### 1- Tanımı

Taşınır satışı, Türk Medenî Kanunu uyarınca taşınmaz sayılanlar dışında kalan ve diğer kanunlarda taşınır olarak belirtilen şeylerin satışıdır.

Ürünler, bir yapının yıkıntıları ve taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların satılması da taşınır satışıdır.

(6098/TBK.m.209 ve 818/Bk.m.184)

Borçlar Yasası'nda taşınır satımı, Türk Medeni Kanunu'nda "taşınmaz sayılanlar" dışında kalan şeyler olarak tanımlandığına göre, bunların neler olduğunu anılan yasanın ilgili maddelerini inceleyerek saptayalım:

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü ve 998'inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konuları şunlardır: 1.Arazi, 2.Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve süreli haklar, 3.Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümlerdir.

Gene Türk Medeni Kanunu'nun 762.maddesine göre , **taşınır mülkiyetinin konusu**, nitelikleri itibariyle taşınabilen maddi şeyler ile edinmeye elverişli olan ve taşınmaz mülkiyetinin kapsamına girmeyen doğal güçlerdir.

### 2- Konuları

İki yasadaki bu hükümlere göre, taşınır satımının konuları şunlar olabilir:

- Bir yerden bir yere taşınabilen her türlü nesne, mal, eşya;
- Elektrik, su, havagazı gibi doğal güçlerin satımı;
- Her türlü sanayi ve toprak, su, hayvan ürünleri;
- Bir yapının yıkıntıları;
- Taş ocağından çıkarılacak taşlar gibi, taşınmazdan ayrıldıktan sonra mülkiyeti devredilecek bütünleyici parçaların satılması;
- Temelli kalmak amacı olmaksızın bir arsa üzerinde yapılan kulübe, baraka, büfe gibi hafif binaların satımı;
- Gemi siciline kayıtlı olmayan tekne satımı (6762 TTK.867 ve 6102 TTK.997/1)
- Yargıtay'ın yerleşmiş kararlarında "tapusuz taşınmazların" satışı, taşınır satımıdır.
- Alacak haklarının, şirketlerdeki ortaklık haklarının, fikri ve sınai haklar ile maddi olmayan mallar üzerindeki hakların, anonim ortaklıkta yeni çıkarılan pay senetlerini satın alma hususundaki rüçhan hakkının, opsiyon ve devri kabul olduğu oranda idari makamların verdikleri ruhsatnamelerden doğan hakların satımında da taşınır satımına ilişkin hükümlerin uygun düştüğü oranda uygulanması gerekir.<sup>5</sup>

### 3- Taşınır satımı sözleşmesinin şekli

Taşınır satımı sözleşmesi, taraflar ayrıca bir şekil kararlaştırmadıkça kural olarak şekle bağlı değildir. (818/BK.16 ve 6098/TBK.17)

Ancak özel yasalardaki hükümlerle taşınır satımı sözleşmesinin geçerliliği bir şekle bağlanmışsa, buna uyulması gerekir. Örneğin, Fikir ve Sanat Eserleri Kanunu m.52'ye göre eser üzerindeki hakların satışı yazılı şekilde; Markaların Korunması Hakkında 556 sayılı KHK.m.15-16'ya göre markaların satışı yazılı şekilde; Devlet İhale K.m.57'ye göre ihale suretiyle taşınır satımlarının noterde düzenleme biçiminde; Karayolları Trafik K.m.20'ye göre araç satış ve devirleri noterde yapılması geçerlik koşuludur.

### 4- Taşınır satımı hakkındaki hükümlerin uygulama alanı

Borçlar Yasası'nın taşınır satımına ilişkin hükümleri genel nitelikte olup, yalnız taşınır satımına değil, örneksene (kıyas) yoluyla taşınmaz satımına da, bu satımın özellikleriyle bağdaştığı ölçüde uygulanır.

<sup>5</sup> Yavuz,aga,sf.31

### III-TAŞINIR SATIMINDA, SATICININ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU

#### 1- Tanım

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.  
(6098/TBK.m.219 ve 818/BK.m.194)

Yasa hükmüne göre, satıcının ayıptan sorumluluğunu şöyle bölümlendirebiliriz.

Satıcı,

- Alıcıya bildirdiği niteliklerin “satılarda” bulunmamasından;
- Satılan nesnedeki bozukluk ve eksiklikten, niteliksizlikten;
- İstenilen nitelikleri taşımamasından ve miktarca eksiklikten;
- Nesnenin bazı parçalarının yokluğundan veya elverişsizliğinden;
- Benzerlerine göre (davacının seçimine aykırı) daha düşük nitelikli olmasından;
- Kullanım amacına uygun olmamasından;
- Alıcının ondan beklediği yararları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ve ekonomik ayıpların bulunmasından sorumludur.

#### 2- Hukuksal niteliği

a) Satıcının sattığı nesnedeki ayıptan sorumluluğu, mülkiyeti ve zilyetliği geçirme borcunun tamamlayıcısıdır. Çünkü, satımda alıcının amacı, kullanabileceği yararlı bir nesneye sahip olmaktır.

b) Satıcı, sattığı nesnenin değerini ve yararını azaltan eksiklikler bulunmadığına ilişkin güvence vermese dahi, yasaca sorumludur. Bununla birlikte, satıcının ayıptan sorumluluğuna ilişkin yasa hükmü emredici nitelikte değildir. Alıcı ile satıcı, aralarında sorumsuzluk anlaşması yapabilirler. Ya da alıcı, nesneyi ayıplarını bilerek (örneğin ucuz bulduğu için) satın almış olabilir ve bu durumda satıcı alıcının bildiği ayıplardan sorumlu olmaz. (818/BK.197 ve 6098/TBK.m.222/1) Şu kadar ki, satıcı, alıcının satılanı yeterince gözden geçirmekle görebileceği ayıplardan da, ancak böyle bir ayıbın bulunmadığını ayrıca üstlenmişse sorumlu olur. (BK.197 ve TBK.222/2)

Ancak, satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür. (BK.196, TBK.221)

c) Çoğu zaman ayıba karşı güvence koşulları ile hata, hile ve bazı durumlarda gabin koşulları bir arada gerçekleşmiş olabilir. Bundan başka ayıplı satım, sözleşmenin gereği gibi yerine getirilmemesi sayılarak genel hükümlerin uygulanmasını gerektirebilir. Buna göre, borç hiç veya gereği gibi yerine getirilmezse borçlu (satıcı), kendisine hiçbir kusurun yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alacaklının (alıcının) bundan doğan zararını gidermekle yükümlü olur. (BK.96, TBK.112)

#### 3- Satıcının ayıptan sorumluluğunun koşulları

a) Sözleşmeden ve yasadan kaynaklanan sorumluluk:

Satılanın satımdan beklenen amacı sağlayacak nitelikleri taşıması ticari doğruluk gereğidir. O halde satıcı, satılardan beklenen yararları, kullanma amacını, değerini ve elverişliliğini kaldıran ya da azaltan bir eksikliğin bulunmamasını sağlama borcu altındadır.

Satıcının bu borcunun söz konusu olabilmesi için, satılarda ne tür eksikliklerin var olduğunu bilmesi gerekmediği gibi, satılarda bulunması gereken nitelikleri ayrıca açıklamasına ve güvence vermesine de gerek yoktur. Burada satıcının yasal sorumluluğu söz konusudur. (818/BK.m.194,f.2 ve 6098/TBK.m.219, f.2)

b) Ayıp, yarar ve hasarın alıcıya geçmesi anında satılarda var olmalıdır.

Ayıp, aynı cinsten normal eşyada bulunması gereken iyi niteliklerin satılarda bulunmaması ya da kötü niteliklerin bulunmasıdır. Nitelik kavramından anlaşılması gereken, yalnız şeyi diğer şeylerden ayırdeden doğal özellikler değil, onun değerini etkilediği kabul edilen her türlü ekonomik ve hukuki ilişkilerdir. Buna göre, maddi ayıp, bir nesnenin aynı cinsten normal parçalarla karşılaştırıldığında, kendi değerini veya elverişliliğini kaldıran ya da azaltan her türlü kötü niteliklerdir. Satılanın bozuk, yırtık, kırık, lekeli olması gibi durumlar maddi ayıbı oluşturur. Hukuki ayıp ise, satılanın değerini ve ondan beklenen yararları etkileyen kamu hukukunun koyduğu bir takım sınırlama ve yasaklardan doğan eksikliklerdir.

Hukuki ayıp, satılanın mutlaka alıcının elinden alınması sonucunu doğurmaz. Kamu hukukuna dayanan bir sınırlamanın varlığı, satılanın hukuka aykırı bir marka taşıması, başkasının telif hakkını veya sınai hakkını ihlâl etmesi durumları birer hukuki ayıp oluşturur.<sup>6</sup>

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uygulamasında, “ambalajında, etiketinde, tanıtma ve kullanma kılavuzunda ya da reklam ve ilanlarında yer alan veya satıcı tarafından bildirilen veya standardında veya teknik düzenlemesinde tespit edilen nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan ya da tahsis veya kullanım amacı bakımından değerini veya tüketicinin ondan beklediği faydaları azaltan veya ortadan kaldıran maddi, hukuki veya ekonomik eksiklikler içeren mallar, ayıplı mal olarak kabul edilir.” (4077/m.4/1)

c) Satılardaki ayıp önemli olmalıdır.

Bu koşulun gerçekleşmiş sayılması için ayıp yüzünden nesnenin değerinin veya elverişliliğinin önemli ölçüde azalması veya bütünüyle ortadan kalkması gerekir. Eğer satın alınan nesnedeki ayıp, sözleşmeye aykırılık oluşturuyorsa veya alıcının seçimlik haklarını kullanmasını gerektiriyorsa, ayıp önemli sayılır.

ç) Alıcı, satılanı aldığı sırada ayıpları biliyorsa, satıcı sorumlu olmaz.

Alıcı, nesneyi ayıpları bilerek (örneğin ucuz bulduğu için) satın almış olabilir ve bu durumda satıcı alıcının bildiği ayıplardan sorumlu olmaz. (BK.197; TBK.222/1) Şu kadar ki, satıcı, alıcının satılanı yeterince gözden geçirmekle görebileceği ayıplardan da, ancak böyle bir ayıbın bulunmadığını ayrıca üstlenmişse sorumlu olur. (BK.197; TBK.222/2)

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’unun 4.maddesi 6.fıkrasına göre: “ayıplı olduğu bilinerek satın alınan mallar hakkında güvence hükümleri uygulanmaz.” 7.fıkrasına göre de:“Satışa sunulacak ayıplı mal üzerine ya da ambalajına, imalatçı veya satıcı tarafından tüketicinin kolaylıkla okuyabileceği şekilde "özürdür" ibaresini içeren bir etiket konulması zorunludur. Yalnızca ayıplı mal satılan veya bir kat ya da reyon gibi bir bölümü sürekli olarak ayıplı mal satışına, tüketicinin bilebileceği şekilde tahsis edilmiş yerlerde bu etiketin konulma zorunluluğu yoktur. Malın ayıplı olduğu hususu, tüketicieye verilen fatura, fiş veya satış belgesi üzerinde gösterilir.” Bu hüküm "yalnızca ayıplı mal satılan veya bir kat ya da reyon gibi bir bölümü sürekli olarak ayıplı mal satışına, tüketicinin bilebileceği şekilde tahsis edilmiş yerlerde" uygulanmayacak; “malın ayıplı olduğu hususu, tüketicieye verilen fatura, fiş veya satış belgesi üzerinde gösterilecektir.(Son fıkra) Öte yandan, “satılan malın ayıplı olduğunun bilinmemesi bu sorumluluğu ortadan kaldırmaz.” (f.3, son cümle)

d) Ayıba karşı güvence borcu sözleşme ile ortadan kaldırılmamış olmalıdır.

Satıcı ile alıcı, ayıptan sorumluluğu kaldıran veya sınırlayan anlaşma yapabilirlerse de, “Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte **ağır kusurlu ise**, ayıptan sorumluluğunu kaldıran veya sınırlayan her anlaşma kesin olarak hükümsüzdür.(BK.196, TBK.221)

Ağır kusur, satılan nesnedeki bozukluk ve eksikliklerin bilerek gizlenmiş, nitelikleri hakkında yanlış bilgiler verilerek alıcı aldatılmış ve hileli bir satış yapılmış olmasıdır. Bu gibi durumlarda sorumsuzluk anlaşması geçerli olmaz ve satıcı sorumlu olur.

<sup>6</sup> Yavuz,age,50-51 (Bazı cümleler aynen alınmıştır.)

e) Alıcının güvenceden yararlanabilmesi için, yasanın kendisine yüklediği yükümlülükleri yerine getirmiş olması gerekir. Yasada buna ilişkin hüküm şöyledir:

“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.

Alıcı gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse, satılanı kabul etmiş sayılır. Ancak, satılarda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılmayacak 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.”

(6098/TBK.m.223; 818/BK.m.198)

Yasa'nın bu hükmüne göre, alıcının yükümlülükleri :

1. Devraldığı satılanı gözden geçirme;
2. Bir ayıp görürse satıcıya bildirmedi.

Şimdi bunları ayrı ayrı görelim.

aa)Alıcının, devraldığı satılanı **gözden geçirme yükümlülüğü**:

Gözden geçirme iki türlü olacaktır.

1. Yasa'nın 1.fıkrasına göre, alıcı, satılanın durumunu “işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz” gözden geçirecek ve bunu “uygun bir süre içinde” satıcıya bildirecektir.
2. Yasa'nın 2.fıkrasına göre, alıcı, “satılarda olağan bir gözden geçirmeyle ortaya çıkarılmayacak bir ayıp bulunduğunu” sonradan anlarsa, bunu “hemen” satıcıya bildirecektir.

İster hemen anlaşılabilen, ister sonradan ortaya çıkan ayıplar için bizce temel ölçü yaşam gerçekleri olmalıdır.Yasa hükmünü yaşam gerçeklerine göre değerlendirsek şunları söylememiz gerekir: Çoğu alıcı, üründeki ayıbı (bozukluğu, eksikliği, elverişsizliği) kullanmaya başladıktan sonra farkedebilir. Bu nedenle uygun süre içinde de olsa “gözden geçirme” ayıbı farketmek için yeterli değildir. Bu konuda yaşanan sorunlar genellikle mekanik ve elektronik eşyalarla ilgilidir. Bir de otomobil alımlarında sıkça görülür ve bozukluklar, eksiklikler, sakıncalı donanımlar “gizli ayıp” biçiminde yıllar sonra ortaya çıkabilir. İmalât hatalarını satıcı bilmese dahi sorumlu olur. Örneğin, bir Yargıtay kararının konusunu oluşturan olayda, otomobilin 60.000 kilometrede yatak sarması nedeniyle açılan davada, bu gibi arızaların “muayene ile anlaşılması olanaksız ve kullanma ile ortaya çıkan arızalardan olduğu” sonucuna varılmış ve satıcı sorumlu tutulmuştur.<sup>7</sup>

bb)Alıcının, ayıpları satıcıya bildirme yükümlülüğü:

Bildirim yükümlülüğü de, gözden geçirme yükümlülüğü gibi, iki türdür.

1. Yasa'nın 1.fıkrasına göre, alıcı, **ilk bakışta** görülebilecek “olağan” ayıbı “**uygun bir süre içinde**” satıcıya bildirecektir.
2. Yasa'nın 2.fıkrasına göre, alıcı, **sonradan** farkına vardığı ayıbı “**hemen**” satıcıya bildirecektir.

<sup>7</sup> Kararda şöyle denilmiştir: “Dava, satın alınan otomobilin 60.833 Km'de yatak sarması nedeniyle yapılan onarım giderinin ve onarım süresince aracı kullanamamaktan doğan zararın tazmini istemine ilişkindir. Araçtaki arızanın meydana geldiği km gözetildiğinde garanti kapsamında kaldığı kabul edilemez. Ne var ki, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda arızanın imalat hatasından kaynaklandığı, bu gibi arızaların ancak 600.000 Km'den sonra ortaya çıkabileceği, muayene ile anlaşılması olanaksız olan ve kullanma ile ortaya çıkan bu halin özellikle verilen garanti karşısında alıcının iğfali niteliğinde olduğunun ve dolayısıyla 10 yıllık zamaşımına tabi bulunduğunun kabulü gerekir.” 19.HD.17.10.2003 gün E.2003/1215 K.2003/10021

818 sayılı Borçlar Yasası'nın 198.maddesi1.fıkrasındaki “derhal” bildirme yükümlülüğünün, 6098 sayılı yeni Yasa'nın 223.maddesi 1.fıkrasında “uygun bir süre içinde” biçimine dönüştürülmüş olmasındaki amaç, maddenin gerekçesinde “kendisine ayıplı mal teslim edilen alıcının yararlarının korunması” olarak açıklanmış; 223.maddenin 2.fıkrasında ise sonradan ortaya çıkan gizli ayıpların “hemen” bildirilmesi uygun görülmüştür.

Gene madde metninden anlaşılacağı üzere, “alıcı, gözden geçirmeyi ve bildirimde bulunmayı ihmal ederse veya sonradan ortaya çıkan gizli ayıbı hemen satıcıya bildirilmezse, satılan bu ayıpla birlikte kabul edilmiş sayılır.” (TBK.m.223, f.1-2) (BK.m.198,f.2-3)

Ancak, **satıcının hilesi varsa**, ayıbın kendisine zamanında ihbar edilmemiş olduğunu ileri sürerek ayıba karşı güvence borcundan ve sorumluluktan kurtulamaz.(818/BK.m.220)

Bu husus, 6098 sayılı yeni Yasa'nın 225.maddesinde şöyle düzenlenmiştir:

**“Ağır kusurlu olan satıcı, satılndaki ayıbın kendisine süresinde bildirilmemiş olduğunu ileri sürerek sorumluluktan kısmen de olsa kurtulamaz.”**

f) Satılanın başka yerden gönderilmesinde alıcının yükümlülüğü:

1. Başka yerden gönderilen satılanın ayıplı olduğunu ileri süren alıcı, bulunduğu yerde satıcının temsilcisi yoksa, satılanın korunması için gerekli önlemleri geçici olarak almakla yükümlüdür. Alıcı, ayıplı olduğunu ileri sürdüğü satılanın korunması için gerekli önlemleri almaksızın onu satıcıya geri gönderemez.

2. Alıcı, satılanın durumunu gecikmeksizin usulüne göre tespit ettirmekle yükümlüdür. Bunu yaptırmazsa, ileri sürdüğü ayıbın, satılanın kendisine ulaştığı zamanda var olduğunu ispat yükü alıcıya düşer.

3. Satılanın kısa zamanda bozulma tehlikesi varsa, alıcı onu bulunduğu yerdeki mahkeme aracılığıyla sattırmaya yetkili, hatta satıcının yararı gerektiriyorsa sattırmakla yükümlüdür. Alıcı, durumu satıcıya en kısa zamanda bildirmezse, bundan doğan zarardan sorumlu olur.

#### **4- Alıcının seçimlik hakları**

a) Genel olarak:

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.

Alıcının genel hükümlere göre tazminat isteme hakkı saklıdır.

Satıcı, alıcıya aynı malın ayıpsız bir benzerini hemen vererek ve uğradığı zararın tamamını gidererek seçimlik haklarını kullanmasını önleyebilir.

Alıcının, sözleşmeden dönme hakkını kullanması hâlinde, durum bunu haklı göstermiyorsa hâkim, satılanın onarılmasına veya satış bedelinin indirilmesine karar verebilir.

Satılanın değerindeki eksiklik satış bedeline çok yakın ise alıcı, ancak sözleşmeden dönme veya satılanın ayıpsız bir benzeriyle değiştirilmesini isteme haklarından birini kullanabilir. (6098/TBK.m.227 ve 818/BK.m.202-203)

b) Satılanın yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması :

Alıcıya ayıplı olarak devredilmiş olan satılanın ayıptan, beklenmedik hâlden veya mücbir sebepten dolayı yok olması veya ağır biçimde zarara uğraması, alıcının sözleşmeden dönme hakkını kullanmasını engellemez. Bu durumda alıcı, satılndan elinde ne kalmışsa onu geri vermekle yükümlüdür.

Satılan alıcıya yüklenebilen bir sebep yüzünden yok olmuşsa veya alıcı onu başkasına devretmişse ya da biçimini değiştirmişse alıcı, ancak değerindeki eksiklik karşılığının satış bedelinden indirilmesini isteyebilir. (TBK.228; Bk.204)

c) Satış sözleşmesinden dönmenin sonuçları:

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 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. (TBK.229; Bk.205)

ç) Birden çok mal satışında, sözleşmeden dönmenin sonuçları:

Birden çok mal veya birden çok parçadan oluşan bir mal, birlikte satılmış olup da bunlardan bazıları ayıplı çıkarsa, dönme hakkı bunlardan ancak ayıplı çıkanlar için kullanılabilir. Ancak, alıcıya veya satıcıya önemli bir zarar vermeksizin ayıplı parçanın diğerinden ayrılmasına imkân yoksa, dönme hakkının satılanın tamamını kapsaması zorunludur.

Satılanın aslı için satıştan dönülmesi, ayrı satış bedeli gösterilerek satılmış olsalar bile, eklentilerini de kapsar; fakat eklentiler için dönme, satılanın aslını kapsamaz.

(TBK.230; Bk.206)

d) Taşınır satışında, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin davanın zamanaşımı:

Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satılana ilişkin ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.

Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz. (TBK.231; BK.207)

### III- TAŞINMAZ SATIMI

#### 1- Tanımı ve konusu

Taşınmaz satımı, arazinin ve başta taşınmazlar olmak üzere tapu siciline kayıtlı hakların ve kat mülkiyeti kütüğüne teşçil edilen bağımsız bölümlerin satımıdır.

4721 sayılı Türk Medeni Kanunu'nun 704'üncü ve 998'inci maddelerine göre taşınmaz mülkiyetinin konuları şunlardır:

1. Arazi,
2. Tapu kütüğünde ayrı sayfaya kaydedilen bağımsız ve süreli haklar,
3. Kat mülkiyeti kütüğüne kayıtlı bağımsız bölümler. (Kat Mülkiyeti K.m.13/5)

#### 2- Taşınmaz satımına uygulanacak hükümler

Taşınmaz satımına öncelikle Borçlar Yasası'nın taşınmaz satışına ilişkin hükümleri uygulanacak; bunun yanı sıra yasanın taşınır satışına ilişkin kurallar örnekseme (kıyas) yoluyla taşınmaz satışında da uygulanacaktır. (Bk.217; TBK.246)

Ayrıca, taşınmaz satımında işlemler yönünden Tapu Kanunu, Kadastro Kanunu, Kat Mülkiyeti Kanunu, Maden Kanunu, Petrol Kanunu, Orman Kanunu, İcra ve İflas Kanunu ve Noterlik Kanunu hükümleri yeri geldikçe uygulama yeri bulacaktır.



### 3- Taşınmaz satımı sözleşmesinin şekle bağlı olması

Borçlar Yasası'na göre "Taşınmaz satışının geçerli olabilmesi için, sözleşmenin **resmi şekilde** düzenlenmesi şarttır." (6098/TBK.m.237/1 ve 818/BK.m.213,c.1)

Ayrıca Medeni Yasa'da "Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, **resmi şekilde** düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır" denilmiştir. (TMK.m.706)

**Resmi şekil**, tapu görevlileri tarafından yerine getirilecektir.(Tapu K.m.26) İşlemler tamamlandıktan sonra taşınmazın yeni maliki tapu siciline kaydedilecektir. (TMK.m.705)

Tapu devrinin sonraya bırakıldığı taşınmaz satışlarının da (satış vaadi, kat mülkiyeti ve kat irtifakı satış vaadi sözleşmelerinin de) resmi şekilde yapılması gerekmektedir. Bunların tapu memuru önünde yapılması koşul olmayıp, genellikle noterler tarafından düzenleme şeklinde satış vaadi sözleşmesi yapılmaktadır.(Noterlik Kanunu m.60/3)

### 4- Tapulu taşınmazın haricen satışı ve resmi şekle uyulmamasının sonuçları

Resmi şekle uyulmayarak tapulu taşınmazın haricen satışı geçersizdir. Ancak, şekil noksanı nedeniyle taşınmaz satımının geçersiz olduğunu ileri sürmenin hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendirildiği durumlarda, bunun araştırılması gerekir.

Hukumumuzda tapulu taşınmaz satışının tapu görevlileri önünde resmi biçimde yapılmayıp, "haricen" satışına sonuç bağlandığı başlıca durumlar şunlardır:

a) Alıcı, geçersiz satım sözleşmesine rağmen satış parasını ödemişse, satıcının parayı geri ödeme borcu, haksız edininin değil, sözleşmeye aykırılık oluşturur. Bu nedenle on yıllık sözleşme zamanaşımı uygulanacak; zamanaşımının başlangıcı ise, satıcının sözünden dönme ve taşınmazı tapuda alıcı üstüne geçirmekten kaçınma tarihi olacaktır.<sup>8</sup>

b) Alıcı, satış bedelinin geri verilmesine kadar taşınmazı elinde tutmayı ve ondan yararlanmayı sürdürebilir; bedel kendisine geri verilmedikçe taşınmazı elinde tutmakta haklı olur. Ayrıca, alıcı, taşınmazı kullandığı sürece elde ettiği ürünleri ödemekle ve ecrimisil vermekle yükümlü değildir.<sup>9</sup>

c) Tapulu taşınmazı haricen satın alan ve taşınmaz kendisine teslim edilen kişi tarafından o taşınmaz üzerine bir **bina inşa edilmiş ise**, satıcının bu binanın yapımına zımnî rızası var sayılır ve binayı inşa eden alıcının iyiniyetli kabul edilmesi gerekir. Bu nedenle, davacının, haricen satılıp teslim edilen bu taşınmaza ferağının verileceği umudu ile bina inşa ettiğinin kabulü gerekir.<sup>10</sup>

<sup>8</sup> Yargıtay 7.6.1939 gün E.1936/31 - K.1939/47 sayılı İçtihadî Birleştirme Kararına göre: "Tapulu taşınmazın haricen satışı geçerli değilse de, alıcı ferağ şartı ile semeni ödemediğinden, satıcının tapuda intikâl yaptırmaması halinde, satıcının aldığı parayı iade borcu haksız iktisap esasına değil, taahhüdüne dayandığından, iade davasında BK.m.66 değil, BK.m.125 hükmü uygulanır. Zamanaşımının başlangıcı, ferağdan vazgeçme ve kaçınma tarihidir."

<sup>9</sup> Yargıtay 10.07.1940 gün E.1939/2 - K.1940/77 sayılı İçtihadî Birleştirme Kararı: "Haricen yapılan (tapu memuru huzurunda yapılmayan) taşınmaz mal satışından dönüldüğünde, satış bedelini geri vermeyen taraf taşınmaz malın kendisine verilmesi için karşı tarafı zorlayamaz. Verdiği bedel kendisine geri verilmeyen taraf, parası geri verilinceye kadar yararlandığı ürünleri ödemek ve ecrimisil vermekle yükümlü değildir."

<sup>10</sup> Yargıtay 13.HD.13.10.2006 gün E.2006/9167 K.2006/13595 sayılı kararı. – Bir başka kararda da şöyle denilmiştir: "Davacının taşınmazı haricen satın alıp üzerine iyiniyetle bina yaptığı, bina değerinin satın aldığı arsa kesiminden çok kıymetli olduğu, bu durumda dava tarihinde yürürlükte olan Medeni Kanunun 650. maddesinin objektif ve subjektif unsurlarının oluştuğu anlaşılacağından, mülkiyetin kendisine geçirilmesi isteğinin kabulü gerekir." (14.HD.04.02.2002, E.2002/506 K.2002/653)

Bir başka anlatımla: Tapu görevlisi önünde yapılmayan satışlar sonucu malsahibinin (satıcının), taşınmaz maldan elini çekip alıcıya teslim etmesinde, bina yapımı ve ağaç dikimi için onamı var sayılır. Böyle bir durumda, taşınmazı haricen satın alıp, üzerine bina yapan alıcı, Medeni Kanun m. 650'le dayanarak taşınmazın adına teşçilini isteyebilir.<sup>11</sup>

Eğer binanın değeri, arsanın değerinden fazla ise, taşınmazı haricen satın alıp üzerine bina yapan alıcı, Medeni Yasa'daki hükme dayanarak arsanın mülkiyetinin kendi üzerine geçirilmesini isteyebilir. ((4721 sayılı TMK.m.724; önceki MK.m.650)

ç) Noter tarafından düzenlenen taşınmaz satımı sözleşmesinin, koşulları varsa, dönüştürme (tahvil) suretiyle taşınmaz satış vaadi olarak geçerli sayılması olanaklı görülmektedir.

d) Haricen satılan tapulu taşınmazın henüz kadastro yapılmamışsa, 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13/B-b maddesinde öngörülen şartların varlığı halinde, tapu dışı satıma geçerlik tanınmıştır. Bu şartlardan bir tanesi de tapu dışı satım tarihinden tesbit tarihine kadar on yıllık süre geçmesidir.<sup>12</sup>

e) Tapulu taşınmazın resmi biçime uyulmaksızın (haricen) satımı ülkemizde özellikle arsa payı karşılığı konut yapıp satan yükleniciler (yap-satıcılar) arasında yaygındır. Arsa sahipleri ile yaptıkları sözleşmelerde, başlangıçta arsa payı alamayan yükleniciler kendi paylarına düşecek bağımsız bölümleri (inşaat masraflarını karşılamak için) çoğu kez “temelden” satarken notere dahi gitmemekte, kağıt üstünde basit bir sözleşme yapmakta, az bir peşinle satış bedellerini bonoya bağlamaktadırlar. Kimi zaman paraya sıkışan bazı kötü niyetli inşaatçıların aynı bağımsız bölümü birkaç kişi birden sattıkları da görülmektedir.

f) Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yapımına başlanan taşınmazlardan, resmi biçime başvurulmadan yapılan “bağımsız bölüm” satışlarında, yap-satıcıların alıcıları aldatmalarının ve kötü niyetli davranmalarının önünü kesmek ve alıcıları korumak için, Yargıtay'ın çeşitli dairelerince verilen kararlar arasındaki farklılıkların giderilmesi gereği duyulmuş; bu çabalar sonuç vermiş ve 30.09.1988 gün E.1987/2 - K.1988/2 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ortaya çıkmıştır. Karara göre:

“Tapuda kayıtlı bir taşınmazın resmi biçim koşullarına uyulmadan satımı halinde, geçersiz sözleşmeye dayanılarak teşçil istenemez ise de, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan “bağımsız bölüm” satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak “alıcının tüm borçlarını eda etmesi” ve “satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasını” sağlamasına rağmen, satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde, olayın özelliğine göre hakim MK'un 2.maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebilir.”

g) Tapulu bir taşınmazın harici satışına dayanılarak 20 yıldan fazla süreyle kullanılmış olması, tapu kaydının hukuki değerini yitirmesi sonucunu doğurur ve taşınmazı 20 yıldan fazla süreyle tasarruf eden kişiler adına teşçili isteğinin kabulü gerekir.(4721/TMK.m.713/2)<sup>13</sup>

<sup>11</sup> Yargıtay 05.07.1944 gün E.1944/12 - K.1944/26 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı.

<sup>12</sup> Yargıtay 16.HD.28.3.1994 gün E.1993/8865-K.1994/2977 sayılı kararı - Gene 16.HD. 08.07.1991 gün E.1990/16952-K.1991/10029 sayılı kararında:“Medeni Kanunun 634, Borçlar Kanununun 213, Tapu Kanununun 26. maddeleri uyarınca tapulu taşınmazların satım işlemlerinin resmi şekilde yapılması zorunludur. Kanunlarda belirtilen şekil şartı isbat şartı olmayıp, gereklilik şartıdır. Kadastro Kanununun 13/B-b maddesinde belirli şartların varlığı halinde tapu dışı satıma geçerlilik tanınmıştır. Bu şartlardan birisi de harici satım tarihinden tesbit tarihine kadar 10 yıllık sürenin geçmesidir” denilmiştir.

<sup>13</sup> Bu konuda bir karar örneği: Yargıtay 8.HD.03.03.2008, E.2008/344 K.2008/1142

### 5- Tapusuz taşınmaz satışı

a) Tapuya herhangi bir şekilde geçirilmemiş olan taşınmazlara “tapusuz taşınmaz” denilmektedir. Yargıtay’ın yerleşik kararlarına göre, tapuda kayıtlı olmayan taşınmazların satışı, taşınır satışı hükmündedir. Çünkü, bir kimsenin tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı başkasına satıp teslim etmesi, zilyetliğin devri niteliğindedir. Resmi biçimin koşul olmadığı bu devir işlemi, tapulu taşınmazların harici satışlarına örneksenerek kendiliğinden hükümsüz sayılamaz.<sup>14</sup>

b) Tapusuz taşınmazların satışı zilyetliğin devri ile geçerli hale gelir. Taşınırlarda olduğu gibi, tapusuz taşınmazların satışı ve devri her biçimde kanıtlanabilir.<sup>15</sup>

c) Tapusuz taşınmaz satışları ülkemizde çok yaygındır. Kentlerimizi kuşatan ve daha çok hazine arazileri üzerine yapılan gecekonduların satışları bunların tipik örneğidir. Daha da kötüsü, derme çatma gecekonduların dayanıksızlığına bakılmaksızın bunların, çok katlı binalara dönüştürüldüğü, bu yasa dışı yapılaşmalarda bağımsız bölümler oluşturulup satıldığı sıkça görülmektedir. Bu tehlikeli yapılaşmalar seçim zamanlarında alabildiğine hızlanmakta; belediyelerce ve ülkeyi yönetenlerce bunlara göz yumulmakta, giderek sonradan bunlara yasallık kazandırılmaktadır. Bir depremde bunların ne duruma geleceği bellidir.

### 6- Taşınmaz satış vaadi sözleşmeleri

a) Tanım ve şekil:

Taşınmaz satış vaadi, bir tarafa veya iki tarafa bir taşınmazın satımı sözleşmesinin yapılmasını istemek hakkı sağlayan bir ön sözleşmedir.

Borçlar Yasası’na göre, bir sözleşmenin ilerde kurulmasına ilişkin sözleşmeler geçerlidir. (BK.22/1; TBK.29/1) Kanunlarda öngörülen istisnalar dışında, önsözleşmenin geçerliliği, ilerde kurulacak sözleşmenin şekline bağlıdır. (BK.22/2; TBK.29/2) Bu genel hükmün bir uygulaması olarak “Taşınmaz satış vaadi sözleşmesi resmi şekilde düzenlenmedikçe geçerli olmaz.” (BK.213; TBK.237/2)

Taşınmaz satış vaadi sözleşmelerini düzenleme yetkisi noterlere tanınmıştır. (Noterlik Kanunu m.60,b.3) Öğretide, tapu görevlilerinin de satış vaadi sözleşmesi yapma yetkileri olması gerektiği savunulmaktadır. (Tapu K.m.26)

Yargıtay 24.04.1978 gün E.1978/3 K.1978/4 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararına göre “634 sayılı Kat Mülkiyeti Kanunu’nun yürürlüğe girmesinden sonra, ana taşınmazda henüz kat mülkiyeti ya da kat irtifakı kurulmadan önce bağımsız bölüme ilişkin ve arsa payı belirlenmiş yahut belirlenmemiş olarak noterlerce düzenlenen kat mülkiyeti veya kat irtifakı satış vaadi sözleşmesi geçerlidir. Bu tür bir satış sözleşmesinin tapu memurunca düzenlenmesi zorunlu değildir.”

Gene noter tarafından düzenlenen ve geçersiz sayılan tapulu taşınmaza ilişkin sözleşme, koşulları varsa, dönüştürme (tahvil) suretiyle taşınmaz satış vaadi olarak geçerli sayılması olanaklı görülmektedir.

b) Hükümleri:

aa) Satış vaadi sözleşmesi ile amaçlanan, tapulu taşınmazın satışı ile tapuda alıcı üzerine geçirilmesi olmasına göre, koşullar oluştuğunda satıcının, tapuya gelerek tapu görevlisi

<sup>14</sup> Yargıtay 09.10.1946 gün E.1946/6 - K.1946/12 sayılı İçtihadı Birleştirme Kararı ;”Bir kimsenin tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı başkasına satıp teslim etmesi, zilyetliğin devri niteliğinde olup, resmi şekle bağlı bulunmama, bu devir işlemi, tapulu taşınmazların harici satışlarına kıyas suretiyle kendiliğinden hükümsüz sayılamaz. Böyle bir devir işlemine karşı aldanma, rıza fesadı ve saire gibi sebeplerle vukubulan sataşmalarda, diğer taraf, zamanaşımına veya hak düşüren sürelerle dayanabilir. Dava sebebine bakılarak olaya uyan zamanaşımı veya hak düşüren süre hükümlerinin uygulanması gerekir. Bu arada yerine göre Borçlar Kanununun 125. maddesinde yazılı on yıllık zamanaşımının uygulanabilir.

<sup>15</sup> Örnek: Yargıtay 8.HD.22.2.2005 gün E.2004/7407-K.2005/1297 sayılı, 13.HD.13.05.2003 gün E.2003/1718 K.2003/5965 sayılı kararları.

önünde satış yaptığını bildirmesi ve tapu kaydının alıcıya geçirilmesini sağlaması gerekir. Eğer satıcı, tapu görevlisi önünde satış yapmaktan kaçınırsa, alıcı mahkemeye başvuracak ve satış vaadi sözleşmesine dayanarak tapu kaydının kendi adına geçirilmesini isteyebilecektir. Mahkemece bu yolda verilecek karar, resmi satış sözleşmesinin yerini tutacak ve karar gereğince tapuda işlem yapılacaktır.

bb) Satış vaadi sözleşmesinin üçüncü kişilere karşı ileri sürülebilmesi ve ilerde tapuyu edinme hakkının güvence altına alınabilmesi için tapuya şerh verilebilir. Tapu Kanunu'nun 26.maddesi 5.fıkrasına göre "Noterler tarafından düzenlenen satış vaadi sözleşmeleri, taraflardan biri isterse, tapu siciline şerh verilir." Bunun için şerh anlaşmasına gerek olmayıp, taraflardan her biri şerh isteminde bulunabilir.<sup>16</sup>

Şerhin süresi, Tapu Kanunu'nun 26.maddesi 6. fıkrasına göre: "Şerhten itibaren beş yıl içinde satış yapılmazsa, tapu memuru tarafından doğrudan silinir."

Satış vaadi sözleşmesinin tapu siciline şerh verilmemesi durumunda, yalnızca bu sözleşmenin yanları için kişisel bir hak doğurur. Sözleşmeden doğan hak görece (nisbi) bir nitelik taşır. Bundan ötürü de kural olarak üçüncü kişilere karşı ileri sürülemez.<sup>17</sup>

#### IV-TAŞINMAZ SATIMINDA, SATICININ AYIPLARDAN SORUMLULUĞU

##### 1- Uygulanacak yasa hükümleri

Taşınmaz satımına öncelikle Borçlar Yasası'nın taşınmaz satışına ilişkin hükümleri uygulanacak; bunun yanı sıra yasanın taşınır satışına ilişkin kurallar örneğe (kıyas) yoluyla taşınmaz satışında da uygulanacaktır. (Bk.217; TBK.246) Buna göre:

a) Aksine sözleşme olmadıkça, satılan taşınmaz, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarını kapsamıyorsa satıcı, eksiği için alıcıya tazminat ödemekle yükümlüdür.

Satılan taşınmaz, resmî bir ölçüme dayanılarak tapu siciline yazılmış olan yüzölçümü tutarını içermiyorsa satıcı, özellikle üstlenmiş olmadıkça tazminat ile yükümlü değildir.

Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak beş yılın ve satıcının ağır kusuru varsa yirmi yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.

(6098/TBK.m.244 ve 818/BK.m.215)

b) 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 bilmese bile onlardan sorumludur.

(6098/TBK.m.219 ve 818/BK.m.194)

##### 2- Taşınmazdaki ayıpların neler olabileceği

Yukarda görüldüğü gibi, önceki ve sonraki her iki yasanın taşınmaz satımında satıcının ayıplardan sorumluluğuna ilişkin maddesinde yüzölçümü eksikliğinden sözedilmiş, başka ayıplar için taşınır satımının ayıplardan sorumluluğuna ilişkin maddesine yollamada bulunulmuştur. (BK.217; TBK.246) Buna göre, taşınmaz satımında satıcının ayıplardan sorumluluğuna ilişkin, taşınır satımının ilgili maddesinden yararlanarak örneğe (kıyas) yoluyla ve ayrıca yargıya yansıyan dava türlerini de anımsayarak şu örnekleri verebiliriz :

- Bina yapımında eksik, niteliksiz, yetersiz ve bozuk malzeme kullanılmış olması;
- Plân ve projeye, teknik şartnameye aykırı inşaat yapılması, kaçak kat çıkılması;
- Zemin etüdünün gerektiği gibi yapılmamasından dolayı zeminde çökmeler oluşması;

<sup>16</sup> Yavuz, age, sf.96

<sup>17</sup> Yargıtay 13.HD.28.06.1981, E.1981/3362 T.1981/4928

- ç) İnşaat yapımı sırasında zeminde gerekli düzenleme, drenaj ve güçlendirme çalışması yapılmamış olması;
- d) Bina veya bağımsız bölümde alıcıya bildirilen niteliklerin bulunmaması;
- e) Gerek bağımsız bölümlerde ve gerekse ortak alanlarda kullanım sırasında sonradan farkedilen plân ve projeye aykırı, teknik şartnamede yazılı olmasına karşın yapılmamış, tamamlanmamış eksikliklerin bulunması;
- f) İmara açılmamış yerlerden olduğu, sit alanda veya afet bölgesinde bulunduğu gizlenerek tapuda arsa satılmış olması;
- g) Satılan taşınmazın, satış sözleşmesinde yazılı yüzölçümü tutarından eksik olması;
- h) Site içinden bağımsız bölüm satılırken sosyal tesisler yapılacağı vaad edilmiş, bu husus sözleşmede yer almış veya tanıtım ilân ve broşürlerinde gösterilmiş olmasının karşın, sonradan bunların yapılmaması; bu eksikliklerin konutun değerini azaltmış olması;
- i) İnşaat sırasında işyeri olarak satın alınan bağımsız bölümün, bina tamamlandıktan sonra kullanım amacına uygun bir yapıya dönüştürülmemiş olması;
- 1) Alıcının, satın aldığı taşınmazdan beklediği yararları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ve ekonomik ayıpların bulunması;
- k) Tapu dışı harici satış da olsa, tapusuz araziler üzerine kondurulmuş yapılar da olsa, sonuçta bunları satanların da sorumluluğu bulunduğu kabul olunmalıdır. Satın alan kişilere de, tapu dışı satın aldıkları veya tapusuz yeri bilerek aldıkları için kusur yüklense bile, eğer binadaki ayıplar yüzünden mal ve can zararına uğranılmışsa, satıcının sorumlu tutulması hakkaniyet gereği olacaktır.

### 3- Taşınmazdaki ayıpların mal ve can zararlarına neden olması

Taşınmaz yapım ve satıcısının sorumluluğu denilince, asıl üzerinde durulması gereken mal ve can zararları olmalı; bu konuda açılan davalarda daha titiz ve daha duyarlı olunmalı; bunların nedenlerinin ortadan kaldırılması yönünde herkes ve her kesim yoğun çaba harcamalıdır. Gölcük-Yalova depreminde binaların neden kolayca yıkıldığı, neden binlerce insanın öldüğü ve sakat kaldığı, bu konuda açılan davalarda nelerin saptandığı bilinmeli; İstanbul'u bekleyen büyük depremde neler olabileceği az çok kestirilebilmelidir.

Ülkemizde, mimarlık geleneğine bağlı, tarihsel dokuya saygılı, kent kültürüyle yoğrulmuş nitelikli, kişilikli, sorumluluğunun bilincinde mimar ve mühendisler yerine, bir takım kırsal kesimden gelme niteliksiz, eğitimsiz, sorumsuz kişilerin inşaat sektörünü ele geçirerek, güzelim geleneksel binaları yıkıp kentlerimizi derme çatma beton yığınlarıyla doldurmaları; imar mevzuatına, plân ve projelere aykırı gelişigüzel binalar yapmaları; bazı mimar ve mühendislerin meslek etik ve onurunu bir yana bırakarak sorumsuzca bunlara hizmet etmeleri, onay vermeleri; başta belediye görevlileri olmak üzere devletin ve kamu kurumlarının bu tür yapılaşmalara izin vermeleri, göz yummaları; gecekondu bölgelerinde derme çatma yapıların üzerine art arda katlar çıkılması; bütün bu saydıklarımız yıkılan, çöken binalar yüzünden mal ve can kayıplarının bizim ülkemize özgü temel nedenleridir.

Depremlerdeki yıkımlar ve büyük can kayıpları bir yana, durup dururken bir gecede çöküveren çok katlı binalar, bu sorumsuz, denetimsiz, kötü yapılaşmanın sonucudur. Ne yazık ki, bunun önü alınamamakta; her seçim öncesi hızlanan kaçak yapılaşmalara, seçim sonrası yasallık kazandırılmaktadır.

İşte taşınmaz yapım ve satıcılarının sorumluluğu ve onlarla birlikte binalardaki ayıplardan, yasalara aykırı yapılaşmalardan sorumlu tutulabilecek kişiler konusunda, asıl üzerinde durulması, yargının ve hukukçuların ilgilenmeleri gereken, mal ve özellikle can zararları olmalıdır. Bu konuda, gerek sorumluluk koşulları ve gerekse zamanaşımı süreleri doğru değerlendirilmeli; açılan davalarda daha titiz ve daha özenli olunmalıdır.

## V- SATIM SÖZLEŞMELERİNDE ZAMANAŞIMI

Satım sözleşmelerine ve satıcının sorumluluğuna uygulanacak zamanaşımı sürelerini, üç bölüme ayırarak inceleyeceğiz.

- 1) Sözleşmeye aykırılıkta zamanaşımı (BK.125; TBK.146)
- 2) Taşınır satımında ayıplardan sorumlulukta zamanaşımı (BK.207; TBK.231)
- 3) Taşınmaz satımında ayıplardan sorumlulukta zamanaşımı (BK.215/3; TBK.244/3)  
Şimdi bunları ayrı ayrı görelim.

### 1- SÖZLEŞMEYE AYKIRILIKTA ZAMANAŞIMI

Borçlar Yasası'nda özel borç ilişkilerinin en başında yer alan satış sözleşmesi, her sözleşme gibi, özel hükümleri dışında genel hükümlere bağlıdır. Bu bölümde yer alan satış türlerinin zamanaşımı hükümleri, yalnızca “satıldaki ayıptan” doğan sorumluluğa ilişkin dava zamanaşımı süreleri olup, alıcı ile satıcı arasındaki anlaşmazlıklara ve tarafların satış sözleşmesine aykırı davranışlarına Yasa'nın genel zamanaşımı hükmü uygulanacaktır. Bu da **(10) yıllık zamanaşımı** süresidir. (BK.125; TBK.146)

Başka bir anlatımla, satış sözleşmesine aykırı davranışlardan, sözleşmenin hiç veya gereği gibi yerine getirilmemesinden kaynaklanan anlaşmazlıklara (10) yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanacaktır.<sup>18</sup>

Özel nitelikteki “ayıplardan sorumluluğa” ilişkin zamanaşımı süreleri, yalnızca “alıcı”nın satıcıya karşı açacağı davada söz konusu iken, genel nitelikteki **(10) yıllık** sözleşme zamanaşımı süresi hem alıcının hem satıcının açacağı davalara uygulanacaktır.

Şunu da belirtelim ki, **alıcının**, Yasa'da ayıp dolayısıyla başvurabileceği seçimlik haklardan (BK.202,203,TBK.227,TKHK.4/2) yararlanmaksızın, Borçlar Yasası'nın genel nitelikteki 96'ncı (TBK.112'nci) maddesi gereğince **sözleşmeye aykırılık** (satıcının sözleşmeye aykırı davranması, satılanı devir ve teslim etmemesi, taşınmaz satımında tapu vermekten kaçınması,vb.) nedeniyle açacağı davalarda, tüketici olsun olmasın, dava zamanaşımı her zaman **on yıldır**. (BK.125, TBK.146)<sup>19</sup>

Bu genel açıklamalardan sonra, sözleşmeye aykırılık nedeniyle (10) yıllık genel zamanaşımının uygulanacağı somut örnekler verelim:

- a) Satış bedeline ilişkin alacağın zamanaşımı (10) yıldır.
- b) Eksik mal teslimi, “ayıplı ifa” değil, satış sözleşmesine aykırılık oluşturduğundan, dava zamanaşımı (10) yıldır.<sup>20</sup>
- c) Motorlu araç satışı resmi biçimde yapılmasa dahi, aradaki ilişki satış sözleşmesine dayandığından (10) yıllık zamanaşımı uygulanır.
- ç) Tüpgazdan sızan gazdan zehirlenme veya tüpgaz patlaması nedeniyle açılacak davaların zamanaşımı (10) yıldır.
- d) Elektrik, su, hava gazı, doğalgaz abonelik sözleşmelerinde zamanaşımı (10) yıldır.
- e) Taşınmaz satışından, satış vaadi sözleşmelerinden kaynaklanan anlaşmazlıklarla ilgili davalarda zamanaşımı (10) yıldır.
- f) Tapu dışı taşınmaz satışlarında, tapusuz taşınmazların satışlarında, her türlü geçersiz satış sözleşmelerinde zamanaşımı (10) yıldır.

<sup>18</sup> Yargıtay 13.HD.22.12.2009, E.2009/7535-K.2009/15170 sayılı, 06.02.2007, E.2006/14351-K.2007/1340 sayılı, 20.01.2010, E.2009/14157-K.2010/219 sayılı kararları.

<sup>19</sup> Prof.Dr. Aydın Zevkliler, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 2001, sf.92-93

<sup>20</sup> Örnek:Yargıtay 19.HD.17.10.2003 gün E.2003/1215-K.2003/10021 sayılı ve 13.HD.16.03.2009 gün E.2008 / 10412-K.2009/3343 sayılı kararları.

## 2- TAŞINIR SATIMINDA ZAMANAŞIMI

### a) Ayıba karşı iki yıllık zamanaşımı

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 231.maddesine göre:

*Satıcı daha uzun bir süre için üstlenmiş olmadıkça, satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin her türlü dava, satıldaki ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya devrinden başlayarak iki yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. Alıcının satılanın kendisine devrinden başlayarak iki yıl içinde bildirdiği ayıptan doğan def'i hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.*

*Satıcı, satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz.*

Önceki 818 sayılı Yasa'nın 207.maddesindeki bir yıllık süre, yeni Yasa'da iki yıla çıkarılarak 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 4.maddesi 4.fıkrası hükmüyle uyum sağlanmak istenmiştir.

Madde hükmüne göre:

1. Satıcı, sözleşmeyle, daha uzun bir süre üstlenmemişse, satılanın **ayıbından** doğan sorumluluğa ilişkin davaların zamanaşımı (2) yıldır.

2. Bu iki yılın başlangıcı, satılanın alıcıya devri (teslimi) tarihidir.

3. Satıldaki ayıp hemen anlaşılmayıp daha sonra ortaya çıksa bile, dava hakkı, satılanın devrinden başlayarak iki yıl içinde kullanılacaktır.

4. Alıcı, satıldaki ayıbı iki yıl içinde satıcıya bildirmişse, iki yıllık süre geçmiş olsa dahi, def'i hakkı ortadan kalkmaz.

5. Ve maddenin 2.fıkrasına göre, satıcı, satılanı **ayıplı** olarak devretmekte **ağır kusurlu ise**, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz. Bu konuda öğretideki baskın görüş, ağır kusurlu satıcıya karşı açılacak davaların süresiz değil, (10) yıla sınırlı olacağı yönündedir. Bu konuya aşağıda bir kaz daha değineceğiz.

### b) Satıcı sorumluluğunu kabul ederse (borcunu ikrar ederse), zamanaşımı iki yıl değil, on yıl olacaktır.

Burada önemli bir noktaya değinmeliyiz. Her ne kadar satılanın ayıbından doğan sorumluluğa ilişkin davaların zamanaşımı (2) yıl ise de, eğer **borçlu borcunu kabul (ikrar) ederse**, zamanaşımı kesilir. (BK.133/1; TBK.154/1) Zamanaşımı kesildikten sonra, yeni bir süre başlar ve yeni zamanaşımı süresi, borçlunun borcunu kabul (ikrar) ettiği günden başlayarak (10) yıldır. Yasa'nın buna ilişkin hükmü şöyledir:

*“Borç bir senetle ikrar edilmiş veya bir mahkeme kararına bağlanmış ise, yeni süre her zaman (10) yıldır.”* (BK.135/2; TBK.156/2)

Bu hükme göre, satıcı, alıcının iki yıl içinde bildirdiği satıldaki ayıbı kabul etmiş ve gereğini yapacağı sözü vermişse, artık zamanaşımı iki yıl değil, satıcının ayıbı gidermeyi kabul ettiği tarihten başlayarak **(10) yıl** olacaktır.<sup>21</sup>

### c) Satıcının ağır kusurlu olması durumunda zamanaşımı

6098 sayılı yeni Borçlar Yasası'nın 231.maddesi 2.fıkrasına göre, satıcı **“ağır kusurlu”** ise, 818 sayılı Borçlar Yasası'nın 207.maddesi 3.fıkrasına göre, satıcı alıcıyı **“iğfal etmişse”**, 4077 sayılı Tüketiciyi Koruma Yasası'nın 4.maddesi 4.fıkrasına göre, satılan malın ayıbı tüketiciden satıcının **“ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse”** bu durumlarda satıcı, iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz.

<sup>21</sup> Yargıtay 15.HD.21.07.2005, E.2005/896 K. 2005/4448 sayılı kararı.

Yasalardaki bu hükümlere göre, ağır kusuru, hilesi, kandırması nedeniyle iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamayacak olan satıcıya hangi zamanaşımı süresi uygulanacaktır? Bu konuda çeşitli görüşler şöyledir:

aa)Satıcı, satılan malın ayıbını **tüketiciden hile ile gizlemişse**, (TKHK.4/4) veya **tüketici olmayan alıcıyı aldatmışsa** (818/BK.207/3 ve 6098/TBK.231/2), yasalarda belirtilen zamanaşımı sürelerinden yararlanamayacaktır. Hile ve kandırma durumunda satıcıya karşı açılacak davalarda zamanaşımının ne olacağı yasalarda açıklanmamış ve bu boşluk öğretide yapılan yorumlarla doldurularak BK.125'deki (TBK.146'daki) **on yıl** olacağı sonucuna varılmıştır.

bb)Gene öğretide yer alan görüşler, BK.207/3'deki (TBK.231/2'deki) "satıcının hile ve aldatması" durumunda yasalardaki zamanaşımı sürelerinin uygulanmayacağı hükmünün, BK. 215'deki (TBK.244'deki) taşınmaz satımları ve 6762/TTK.25/4'deki (6102/ TTK. 23/c'deki) **ticari satışlar için de geçerli** olacağı yönündedir.<sup>22</sup>

#### d) Hizmet satımında zamanaşımı süreleri

Taraflardan birinin tüketici konumunda olmadığı ve hizmet satımını amaçlayan sözleşmelerde, sunulmuş olan hizmetin ayıplı olması dolayısıyla, zamanaşımı, hizmeti konu alan sözleşmenin türüne ilişkin hükümlere göre belirlenir. Örneğin, eser sözleşmesinde 6098 sayılı TBK.m.478'deki iki ve beş yıllık ve 818 sayılı BK.m.363'deki bir ve beş yıllık, otel ve lokanta hizmetlerinde beş yıllık (BK.126/2 ve TBK.147/2), esnaf ve sanatkarların sunduğu hizmetlerde beş yıllık (BK.126/3 ve TBK.147/3) süreler uygulanır. Sunulan hizmeti konu alan sözleşme çeşidiyle ilgili düzenlemelerde özel bir süre öngörülmemiş olması durumunda da, on yıllık zamanaşımı uygulanır. (BK.125, TBK.146)

#### e) Borcun yerine getirilmemesinde zamanaşımı

Yasada belirtilen ve ayıp dolayısıyla başvurulabilecek seçimlik haklardan (BK.202,203,TBK.227,TKHK.4/2) yararlanmaksızın, BK.96. (TBK.112) maddesi gereğince sözleşmeye aykırılık (sözleşmeye aykırı mal ve hizmet teslimi) nedeniyle açılacak davalarda, taraflardan biri tüketici olsun olmasın, dava zamanaşımı **on yıldır**. (BK.125, TBK.146)<sup>23</sup>

#### f) Zamanaşımının başlangıcı

Genel hükümlerden farklı olarak, satıcıya karşı açılacak davalarda zamanaşımının başlangıcı "öğrenme" tarihi değil, **mal veya hizmetin alıcıya teslim tarihidir**. TKHK. M.4/4'de "ayıp daha sonra ortaya çıkmış olsa bile, malın tüketiciye teslim tarihinden", BK.m.207/1'de (TBK.231/1'de) "ayıp daha sonra ortaya çıksa bile, satılanın alıcıya tesliminden" başlayarak zamanaşımının işleyeceği açıklanmıştır. Gizli bozukluklar için de, bozukluğun ortaya çıkıp "öğrenildiği" gün değil, malın alıcıya veya tüketiciye teslimi tarihi zamanaşımının başlangıcı olacaktır.

#### g) Sözleşme ile zamanaşımı süresinin değiştirilmesi

aa)818 sayılı BK.207/1'de ve 6098 sayılı TBK. 231/1'de olduğu gibi, TKHK.4/4'de de, tüketici ve alıcı yararına olmak üzere zamanaşımının sözleşme ile uzatılabileceği hükümleri yer almış; her iki yasa metninde de satıcının daha uzun bir süre için güvence vermesi"nden söz edilmiştir. Bu iki hüküm, BK.127.maddesindeki (TBK.148.maddesindeki) "zamanaşımı sürelerinin sözleşme ile değiştirilemeyeceği" hükmünün bir ayrığı olmaktadır.

<sup>22</sup> Prof.Dr. Cevdet Yavuz, a.g.e., sf.155-165 – Bu konuda bir karar örneği: Yargıtay 19.HD.12.02.2008 gün E.2007/11897 K.2008/1114 sayılı kararına göre:"Ayıba karşı tekeffül hükümlerine dayanan ticari satışlarla ilgili davalarda zamanaşımı süresi 6 ay ise de, satıcı, alıcıyı iğfal etmiş ise zamanaşımından yararlanamaz."

<sup>23</sup> Prof.Dr. Aydın Zevkliler, Açıklamalı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun, 2001, sf.92-93



bb)Ancak yasalarda kısaltmadan söz edilmediğine ve satıcıya karşı alıcı ve tüketicinin korunması gerektiğine göre, BK.m.207'deki, TBK.231'deki ve TKHK.m.4'deki zamanaşımı süreleri sözleşme ile **kısaltılamaz, kaldırılamaz, sınırlandırılmaz**; yalnızca sözleşme ile **uzatılabilir**. Bu uzatma, öğretideki görüşlere göre BK.m.125'deki (TBK.m.146'daki) **on yıllık** süreyi aşmamalıdır.

cc)Zamanaşımının uzatılması, sözleşme ile olabileceği gibi, satıcının tek yanlı **güvence vermesi** biçiminde de olabilir. Günlük yaşamda bu tür uzatmalar, tüketicie (alıcıya) **Garanti Belgesi** verilerek yapılmaktadır.

#### **h) Zamanaşımı savunması**

aa)Alıcının ödemelik defii :

6098 sayılı TBK'nun 231.maddesi 1.fıkrası 2.cümlesine göre. *“Alıcının, satılanın kendisine devrinden başlayarak **iki yıl içinde** bildirdiği ayıptan doğan defii hakkı, bu sürenin geçmiş olmasıyla ortadan kalkmaz.”*

Aynı konuda, önceki 818 sayılı BK.207. maddesi 2. fıkrasında “Satıcı alıcıya karşı bir dava açmış olup da, alıcı yasal süre geçmeden maldaki bozukluğu satıcıya bildirmişse, defii hakkı, bir yıllık sürenin geçmesiyle düşmeyip devam eder” denilmiştir.

4077 sayılı TKHK. M.4/4' de böyle bir olanak tüketicie (alıcıya) tanınmamıştır.

bb)Satıcının davranışlarıyla alıcının dava açma süresini geçirtmiş olması :

Satıcı davranışlarıyla tüketicide (alıcıda) bir dava açılmasının gereksizliği kanısını uyandırmış ve böylece (2) yıllık süreyi geçirtmiş ise, TMK.m.2 uyarınca, satıcının, zamanaşımı definden yararlanmasına izin verilmemelidir.

### **3- TAŞINMAZ SATIMINDA ZAMANAŞIMI**

#### **a) Sözleşmeye aykırılıkta (10) yıllık genel zamanaşımı**

Borçlar Yasası'nın “taşınmaz satımı”na ilişkin özel hükümler bölümünde yer alan zamanaşımı süresi yalnızca “**binalardaki ayıplar**” nedeniyle açılacak davalara ilişkin olup, doğrudan **taşınmaz satımından** kaynaklanan anlaşmazlıklara **on yıllık** genel zamanaşımı süresi uygulanacaktır. (BK.m.125; TMK.m.146)

Ayrıca, üzerinde “bina” bulunmayan taşınmaz (arsa, tarla) satışlarında, satıldaki ayıplardan dolayı açılacak davalara da (yasadaki özel hüküm yalnızca binalardaki ayıplarla ilgili olduğu için) **on yıllık** genel zamanaşımı süresi uygulanacaktır. Her ne kadar Yasa'nın taşınmaz satımına ilişkin bölümünde “Taşınır satışına ilişkin kurallar, örnekseme (kıyas) yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır” (BK.217; TBK.246) denilmiş ise de, hem arsa ve tarla gibi taşınmazların niteliği ve hem de bunlardaki ayıpların hemen farkedilemeyen gizli ayıp niteliği taşınması nedeniyle bu tür satışlara her durumda on yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerektiği kanısındayız.

Bu açıklamalara göre, taşınmaz satışlarından kaynaklanan anlaşmazlıklara on yıllık genel zamanaşımı süresinin uygulanacağı yerler için şu örnekleri verebiliriz:

Bedel anlaşmazlıklarına, satış parasının geri istenmesine; satılan arsa veya tarladaki yüzölçümü eksikliklerine, bina yapmak amacıyla satın alınan arsanın bina yapımına elverişli olmadığı gizlenerek yapılan satışlara;

Temelden bağımsız bölüm satışlarında sözleşmede kararlaştırılan niteliklerin bulunmamasından, geç teslimden, oturma izni alınmamasından kaynaklanan anlaşmazlıklara;

Tapu dışı (harici) satışlarda tapu devrine ilişkin uyuşmazlıklara;

Geçersiz taşınmaz satışına ilişkin davalara;

Satış vaadi sözleşmelerine;<sup>24</sup>

Tüm bu sayılanlara on yıllık genel zamanaşımı süresi uygulanacaktır.

Şunu ekleyelim ki, zilyetlik sürüyorsa zamanaşımı işlemeye başlamaz. Resmi biçimde yapılmayan (geçersiz) satış sözleşmelerinde de durum aynıdır.<sup>25</sup>

## **b) Binaların (yapıların) ayıplı olmasından doğan davalarda zamanaşımı**

### **aa) Yasalardaki hükümler:**

818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 215/3.maddesine göre:

*“Bir binanın ayıplı olmasından doğan ve güvenceye dayanan davalar, mülkiyetin devrinden (5) yıl geçmekle zamanaşımına uğrar.”*

6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu'nun “sorumluluk” başlıklı 244.maddesi 3.fıkrasına göre:

*“Bir yapının ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin geçmesinden başlayarak (5) yılın ve satıcının ağır kusuru varsa (20) yılın geçmesiyle zamanaşımına uğrar.”*

### **bb) İki Yasa arasındaki fark ve olması gerekenler:**

Olağan koşullarda, her iki yasada da, bir binanın (yapının) ayıplı olmasından dolayı açılacak davaların zamanaşımının (5) yıl olması uygun görülmüştür.

Olağan olmayan durumlarda (satıcının ağır kusurunun bulunması, alıcıyı aldatması ve kandırması durumlarında) her iki yasadaki düzenleme farklıdır. Şöyle ki:

818 Borçlar Yasası'nın taşınmaz satımına ilişkin 215.maddesinde, satıcının “**ağır kusurlu**” olması durumunda zamanaşımının ne olacağı açıklanmamış; Yasa'nın “taşınır satışına ilişkin kurallarının örnekseme (kıyas) yoluyla taşınmaz satışında da uygulanacağına” ilişkin 217.maddesinin yollamasıyla, taşınır satışlarında ayıplardan sorumluluğa ilişkin 207.maddesinin 3.maddesine dayanılarak, alıcının aldatılması ve kandırılması veya binada gizli ayıplar bulunması durumlarında, satıcının (5) yıllık zamanaşımından yararlanamayacağı kabul edilmiştir. Ağır kusurlu olması ve binadaki gizli ayıplar nedeniyle (5) yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamayacak olan satıcıya karşı açılacak davalarda, zamanaşımının ne olacağı 818 sayılı Yasa'da açıklanmamış olduğundan, bu boşluk öğretide yapılan yorumlarla doldurulmuş ve **on yıl** olacağı sonucuna varılmıştır. Bu on yılın başlangıcı konusundaki görüş ve uygulamaları aşağıda “zamanaşımının başlangıcı” bölümünde açıklayacağız.

6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 244.maddesi 3.fıkrasında, önceki yasadaki farklı olarak, satıcının “**ağır kusuru**” varsa, zamanaşımı süresinin (mülkiyetin geçmesinden başlayarak) **yirmi yıl** olması uygun bulunmuş olup, biz yeni yasadaki bu düzenlemeyi doğru bulmuyoruz. Şunun için ki, yirmi yıl uzun bir süre gibi görünmekte ise de, zamanaşımının başlangıcı “mülkiyetin geçirilme” tarihi olduğundan bu (20) yıllık süre aşılamayacak; yirmi yıldan sonra ortaya çıkacak zararlar için satıcıya karşı dava açılmayacaktır. Oysa, ülkemiz deprem kuşağındadır. Başta Gölçük-Yalova ve Erzincan depremleri olmak üzere, yıkılan binaların çoğunun ve ölümlerin nedenlerinin deprem değil, inşaat kusurları olduğu; ihale ile yaptırılan kamu binalarında ve yap-satçıların ürünü apartmanlarda eksik, bozuk malzeme kullanıldığı, plân ve projeye, imar mevzuatına aykırı işler yapıldığı anlaşılmış; bütün bunlar yirmi yılı, hatta otuz yılı aşan sürelerde ortaya çıkmıştır.

<sup>24</sup> Karar örnekleri : Yargıtay 13.HD.12.02.2007, E.2006/13056-K.2007/1631 sayılı, 27.06.2007, E.2007/4999-K.2007/9073 sayılı, 29.05.2007, E.2007/3109-K.2007/7526 sayılı, 16.09.2008, E.2008/4516-K.2008/10639 sayılı kararları. (Kaynak: Mahmut Bilgen, Özel Hukukta Zamanaşımı, 2010, sf.944-947)

<sup>25</sup> Karar örnekleri: Yargıtay 13.HD.02.02.2010, E.2009/8441-K.2010/1087 sayılı, 03.04.2008, E.2007/15166-K.2008/4709 sayılı, 09.10.2008, E.2008/4855-K.2008/11372 sayılı, 24.03.2008, E.2007/14717-K.2008/4053 sayılı, 11.02.2008, E.2007/21114-K.2008/1800 sayılı kararları. (Kaynak: M.Bilgen, age., sf.967-974)

6098 sayılı Yasa'nın taşınmaz satımında zamanaşımına ilişkin 244.maddesi 3.fıkrası hükmü, eser sözleşmesinde “yüklenicinin” sorumluluğuna uygulanacak zamanaşımı sürelerine ilişkin 478.maddesinde yinelenmiş ve “taşınmaz yapılarda beş yılın ve yüklenicinin **ağır kusuru** varsa, ayıplı eserin niteliğine bakılmaksızın **yirmi yılın** geçmesiyle zamanaşımına uğrar” denilmiştir. Burada da zamanaşımının başlangıcı “binanın teslim tarihi” olduğundan, yüklenicinin sorumluluğu yirmi yıla sınırlandırılmıştır. Aynı sakınca burada da vardır.

Biz şunu saptamış bulunuyoruz: 6098 sayılı yeni Türk Borçlar Kanunu'nun satıcının ve yüklenicinin ağır kusurlu olmaları durumunda açılacak davaların zamanaşımı sürelerinin (20) yıl ile sınırlı tutulmasına ilişkin 244/3. ve 478.maddelerini, Yasa'nın haksız eylemlerde zamanaşımına ilişkin 72.maddesindeki “Adalet Komisyonu gerekçesine” aykırı buluyoruz. Oradaki gerekçeye egemen olan haklı görüşler incelendiğinde anılan maddelerdeki yirmi yıllık sürenin iyi bir düzenleme olmadığı anlaşılacaktır. Anılan maddeler 72.maddenin gerekçesine ters düşmüştür. Yasada bütünlük ve tutarlılık sağlama yönünden kesin düzeltme yapılmalıdır.

Bizce yeni Yasa'nın 244/3. ve 478. maddeleri iki biçimde düzeltilebilir:

Birincisi, “Satıcının (Yüklenicinin) ağır kusuru varsa, zamanaşımı, zararın ortaya çıkmasından (öğrenilmesinden) başlayarak yirmi yıldır” denebilir.

İkincisi, hiç süreden söz edilmez; önceki yasada olduğu gibi, “Satıcının (Yüklenicinin) ağır kusuru varsa, zamanaşımı sürelerinden yararlanamaz” denilerek sürenin belirlenmesi öğretiyeye bırakılabilir.

Bu ikinci düzenlemenin Gölcük-Yalova depreminde yararları görülmüş; ayıplı binanın tesliminden otuz yıl sonra sorumlular hakkında dava açılabilmiş; hak kayıpları önlenebilmiştir. Bu konuyu daha geniş biçimde “eser sözleşmesi” bölümünde ele alacağız.

### c) Zamanaşımının başlangıcı

Önceki ve sonraki her iki yasada da zamanaşımının başlangıcı, binanın “mülkiyetinin geçirilme” tarihidir. Binadaki, bağımsız bölümlerdeki “olağan” ayıplar için (5) yıllık sürenin başlangıcının “mülkiyetin geçirilme” tarihi olması doğru ise de, “gizli ayıplar” için, uzun yıllar sonra ortaya çıkan inşaat kusurları için “mülkiyetin geçirilme” tarihinin başlangıç alınmasını sakıncalı buluyoruz. Bunun nedenlerini yukarıda depremle uzun yıllar sonra ortaya çıkan zararları anlatarak açıkladık, yinelemiyoruz.

Şunu ekleyelim ki, Yargıtay'ın, Gölcük-Yalova depreminde zarar görenlerin açtıkları davalarla ilgili verdiği kararlarda, zamanaşımının başlangıcını, binanın “teslim tarihi” değil, “**zararın gerçekleştiği**” ve “**dava edilebilir**” nitelik kazandığı tarih olarak kabul etmiş bulunması, yeni Yasa'nın yukarıda anılan (244/3. ve 478.) maddelerine yansıtılmalı; yeni Yasa'nın 72.maddesinin gerekçesi doğrultusunda düzeltme yapılmalıdır.

## YARGITAY KARARLARI

### I- SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE ZAMANAŞIMI SÜRESİ

**Satış sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluklarda zamanaşımı süresi 10 yıldır.**

**Mahkemece, davacının eksik mal teslimine yönelik iddiası ve davalının buna karşılık verdiği savunması araştırılıp tüm deliller toplandıktan sonra birlikte değerlendirilerek uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekir.**

Davacı vekili, müvekkili şirketin kazanmış olduğu ihale gereğince yanlar arasında varlık satış sözleşmesi akdedilerek sözleşmeye konu kombinanın müvekkiline 9.3.2000 tarihinde teslim edilmiş ise de, ihale şartları belgesinde öngörülen makine ve malzemelerin **eksik teslim yapılması** sonucunda müvekkilinin 4000 USD ve 2.000.00 TL. tutarında zarara uğradığını belirterek, anılan meblağların ticari iskonto faiziyle birlikte davalıdan tahsiline karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, zamanaşımı definde bulunarak ve ihale şartnamesi ile satış sözleşmesinin ilgili maddeleri uyarınca davacı taleplerinin yasal dayanaktan yoksun olduğunu bildirerek davanın reddine karar verilmesi gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece, sözleşmeye konu malların teslim tarihinden itibaren B.K. nun 207. maddesinde öngörülen bir yıllık sürenin geçtiği gerekçe gösterilerek zamanaşımı nedeniyle davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir. Davacının iddiası eksik mal teslimine dayanmaktadır.

Mahkemece davanın nitelendirilmesinde hataya düşülerek **B.K.nun satıcının ayıba karşı tekeffül hükümlerine** dayanılmıştır. Oysa olayda ayıp hükümlerinin uygulama yeri bulunmamaktadır. **Satış sözleşmesinden kaynaklanan uyumsuzluklarda zamanaşımı süresi 10 yıldır.** Bu durumda mahkemece davacının eksik mal teslimine yönelik iddiası ve davalının buna karşılık verdiği savunması araştırılıp tüm deliller toplandıktan sonra birlikte değerlendirilerek uygun sonuç dairesinde bir karar verilmesi gerekirken, somut olaya uygun düşmeyen gerekçelerle yazılı şekilde hüküm kurulması doğru görülmemiştir.

19.HD.19.10.2005, E.2005/1135 K.2005/10278

**Araçtaki arızanın imalat hatasından kaynaklanmış olduğu ve bu tür arızaların ancak kullanma ile ortaya çıkabileceği anlaşılmasına göre, on yıllık zamanaşımının uygulanması gerekir.**

Dava, davacının davalılardan Akdemir Otomotiv A.Ş'den satın aldığı aracın 60.833 Km'de yatak sarması nedeniyle yapılan onarım giderinin ve onarım süresince aracı kullanamamaktan doğan zararın tazmini istemine ilişkindir. Araçtaki arızanın meydana geldiği km gözetildiğinde garanti kapsamında kaldığı kabul edilemez. Ne var ki, mahkemece hükme esas alınan bilirkişi raporunda arızanın imalat hatasından kaynaklandığı bu gibi arızaların ancak 600.000 Km'den sonra ortaya çıkabileceği, muayene ile anlaşılması olanaksız olan ve kullanma ile ortaya çıkan bu halin özellikle verilen garanti karşısında BK.nun 207/son maddesi gereğince alıcının iğfali niteliğinde olduğu ve dolayısıyla 10 yıllık zamanaşımına tabi bulunduğunun kabulü gerekir.

19.HD.17.10.2003, E.2003/1215 K.2003/10021

**Taraflar arasındaki ilişkinin satış sözleşmesi olmasına göre, 10 yıllık zamanaşımı uygulanmak gerekir.**

Taraflar arasındaki ilişkinin satış aktinden ibaret ve 10 senelik zamanaşımına tabi olduğu nazara alınarak işin esası incelenip sonucu dairesinde bir karar ittihazı gerekirken davanın beş senelik zamanaşımına uğradığından bahisle reddi isabetsiz gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekte, yeniden yapılan yargılama sonunda; mahkemece, önceki kararda direnilmiştir.

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü:

Davaya konu olan sözleşmenin istisna niteliğini taşıyabilmesi için satışa arz olunandan farklı, özel vasıfları haiz terliklerin öngörülmüş bulunması zorunludur. O halde mahkemece taraflar arasındaki münasebetin satış akdinden ibaret olduğu ve Borçlar Kanununun 125. maddesine göre 10 senelik zamanaşımına tabi bulunduğu düşünülmeden önceki kararda direnilmesi usul ve yasaya aykırıdır. Direnme kararı bozulmalıdır.

HGK.25.02.1976, E.1975/3-14 K.1976/272

**Taraflar arasında ilişki alım-satım hukuki ilişkisi olup BK'nın 125. maddesi uyarınca 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Ayrıca, satılan maldaki ayıpları tüketiciden hile veya ağır kusur ile gizleyen satıcı zamanaşımı defii ileri süremez.**

Davalı idare, zamanaşımı süresinin dolduğunu savunarak esastan da davanın reddini dilemiştir. Davacının dava konusu taşınmazı ilk malikinden noter devir sözleşmesi ile devir aldığı, tapu devrinin ise davalı idare tarafından yapıldığı anlaşılmaktadır. Taraflar arasında ilişki alım-satım hukuki ilişkisi olup BK'nın 125. maddesi uyarınca 10 yıllık zamanaşımına tabidir. Zamanaşımının başlangıcı tapu devrinin yapıldığı tarihtir. Davacı ise eldeki davayı 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmadan açtığına göre olayda zamanaşımı süresinin dolduğundan bahsedilmesine olanak bulunmamaktadır. Ayrıca, 4077 Sayılı Yasa'nın 4. maddesinin 4. fıkrasına göre de "...satılan malın ayıbı tüketiciden satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz" hükmü karşısında da davalının inşaattan önce gerekli zemin etüdünü gerektiği gibi yapmamasından dolayı zeminde meydana gelen çökmeler nedeniyle dava konusu zararın meydana geldiği iddia edildiğine göre bunun doğru olması halinde davalının yasada belirtildiği şekilde "satıcının ağır kusuru" kabul edilerek davalının zamanaşımı süresinden yararlandırılmaması gerekir.

13.HD.18.06.2007, E.2007/4467 K.2007/8531

**Satım sözleşmeye dayanan davalarda zamanaşımı süresi BK 125. maddesi gereğince 10 yıldır. 10 yıllık zamanaşımı süresinin başlangıç tarihi de taşınmazın tapusunun devredildiği tarihtir.**

Davacı Kooperatif, davalı Belediye tarafından kendilerine tahsis edilen taşınmazın tüm bedelini tapu tahsisi sırasında ödemiş olmalarına rağmen, davalının talebi ve aksi halde tapu devrinin yapılmayacağını bildirmesi üzerine yeniden ödemek zorunda kaldıkları 36.361.441.252 TL'nin tahsilini istemiş olup taraflar arasındaki ilişki, kaynağını 775 sayılı Yasadan alan satım sözleşmesine dayanmaktadır. Sözleşmeye dayanan davalarda zamanaşımı süresi BK 125. maddesi gereğince 10 yıldır. 10 yıllık zamanaşımı süresinin başlangıç tarihi de taşınmazın tapusunun devredildiği 18.12.2000 tarihidir. Dava tarihi itibarıyla henüz 10 yıllık zamanaşımı süresi geçmediğinden mahkemece, işin esasına girilerek sonucuna göre bir hüküm kurulması gerekirken, davanın sebepsiz zenginleşmeden kaynaklandığının kabulü ile Borçlar Kanununun 66. maddesinde öngörülen bir yıllık zamanaşımının dolduğundan bahisle yazılı şekilde davanın zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

13.HD. 06.03.2006, E. 2005/17333 K. 2006/3058

**Uyuşmazlık satış sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Bu durum karşısında olaya uygulanacak zamanaşımı B.K.nun 125.maddesi uyarınca 10 yıldır. Bu bakımdan davalının zamanaşımı itirazının reddine karar verilmesi gerekir.**

Davacı vekili, müvekkilinin davalıya araç sattığını, davalının Maliye Bakanlığından aldıklarını iddia ettiği belge ile vergi ödemeyeceklerini belirttiğini, ancak bu belgenin gönderilmemesi nedeniyle müvekkilinin 2.193.575.000.-TL. vergi yatırmak zorunda kaldığını, yatırılan bu miktarın tahsili için yapılan takibe davalının itiraz ettiğini belirterek itirazın iptaline ve % 40 tazminata karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Davalı vekili, müvekkilinin sahip olduğu motorlu araç faaliyet belgesi nedeniyle taşıt alım satım vergisi ödememesi gerektiğini, buna rağmen davacının vergiyi yatırıp müvekkilinden istemesinin iyiniyetli olmadığını, talep olunan alacağın zamanaşımına uğradığını bildirerek davanın reddi gerektiğini savunmuştur.

Mahkemece, davanın kısmen kabulüne karar verilmiş, davalı vekilinin temyizi üzerine Dairemizce davalının süresinde verdiği cevap dilekçesinde ileri sürdüğü zamanaşımı itirazı konusunda bir karar verilmemesinin usul ve yasaya aykırı olduğundan bahisle bozma kararı verilmiş bozma sonrası yapılan yargılamada davanın bir yıllık haksız ihtisap zamanaşımı nedeniyle reddine karar verilmiş, hüküm davacı vekilince temyiz edilmiştir.

Yukarıda da belirtildiği üzere uyuşmazlık satış sözleşmesinden kaynaklanmıştır. Bu durum karşısında olaya uygulanacak zamanaşımı B.K.nun 125.maddesi uyarınca 10 yıldır. Bu bakımdan davalının zamanaşımı itirazının reddine karar verilmesi gerekirken, yazılı nedenle davanın reddine karar verilmiş olması yasaya aykırıdır.

19.HD.26.04.2005, E.2004/10648 K.2005/4689

**Komşusuna yardıma gelen davacının, arızalı tüpün gaz kaçırıp patlaması sonucu yaralanması nedeniyle açtığı davada, her ne kadar kendisi ile tüp satıcısı arasında sözleşme ilişkisi yoksa da, komşusu ile tüpgaz satıcısı arasındaki satış sözleşmesi ilişkisinin “güven ortamında” kazaya uğramış bulunması nedeniyle, uyuşmazlığa on yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir.**

Somut olayda davacı, satım akdindeki alıcının yardım talebi üzerine onun evine yardıma gelmiş ve hemen gerekli önlemleri almak isterken gaz kaçağı sonucu tüp patlamış ve davacı yaralanmıştır. Burada borç ilişkisinin bünyesi gereği, edime bağlı olan bir takım tehlikelerin, en az tüpü satın alan kadar üçüncü kişi konumunda olan davacıyı da tehdit etmesi durumu söz konusudur

Borç ilişkisinin bünyesi icabı, edime bağlı olan tehlikeler üçüncü kişiyi de en az alacaklı kadar tehdit ediyorsa, üçüncü kişiye, doğrudan doğruya borçluya karşı ileri sürülmesi mümkün olan akde aykırılık hükümlerine dayanan bir tazminat talebi tanınmalıdır. Zira davacı olayda alıcıya yardıma gelmekle, alıcı ile satıcı arasında mevcut olan borç ilişkisinin **güven ortamına** dahil olmuştur. Bu itibarla, dava konusu uyuşmazlıkta, satıcı (tüp bayii )nin satım akdinde üçüncü kişi konumunda bulunan davacıya karşı akitten doğan hiç bir asli edim borcu mevcut olmamakla beraber burada, borçlunun bizzat alacaklıya karşı göstermek zorunda olduğu koruma yükününün, alacaklıya yakından bağlı olan ya da edime olan yakınlığı nedeniyle koruma alanı altında bulunan kişilere de teşmil edilmesi gerekir.

Dolayısıyla da davacının akde aykırılık hükümlerine göre tazminat talebinde bulunması yerindedir ve uyuşmazlığa on yıllık zamanaşımı süresinin uygulanması gerekir.

HGK.06.05.1992, E.1992/13-213 K.1992/315

## **II- TAŞINIR SATIMINDA AYIPLARDAN SORUMLULUKTA ZAMANAŞIMI**

### **Satıcı alıcıyı iğfal etmişse bir yıllık zamanaşımından yararlanamaz.**

Davalının sattığı mal TSE. markasını taşıdığı halde TSE. standartlarına uymadığı, levhaların imalat hatası ile ayıplı olduğu ve ancak **kullanma sırasında** çatlamlar oluşması üzerine yaptırılan laboratuvar tahlilleri sonucu gizli ayıbın ortaya çıktığı, bu oluş şekline göre satıcının, alıcıyı iğfal etmiş durumda bulunması karşısında zamanaşımından yararlanma olanağı olamayacağı BK. nun 207/son maddesi hükmü gereğidir.

11.HD. 03.10.1986, E. 1986/4447 K. 1986/4964

### **Satıcı bozuklukları bildiği halde suskun kalırsa, hilenin varlığı kabul olunmalı ve 10 yıllık zamanaşımı uygulanmalıdır.**

Satıcı bozuklukları bildiği halde gizlemeye çalışırsa veya, pasif davranarak suskun kalırsa dahi, tüketicinin korunması hakkında kanunun 4/4 maddesi anlamında hilenin varlığının kabulü zorunlu olup, 2 yıl yerine 10 yıllık zamanaşımı uygulanmalıdır. Ne var ki 2 yıldan sonraki sürede öğrenilen bozukluk ile ilgili ihbarın belli bir sürede yapılıp yapılmayacağı ile ilgili yasada açık bir düzenleme bulunmamaktadır. Şayet satıcı davranışları ile tüketiciyi oyalayarak ve kötü niyet ile 2 yıllık zamanaşımı süresini geçirtmiş ise TMK.2. gereğince, zamanaşımı definden yararlandırılmaması gerektiği hususu Dairemizce de duraksamaya yer vermeden kabul edilmektedir.

13.HD.10.12.2002, E. 2002/10673 K. 2002/13269

### **Gizli ayıplarda satıcı zamanaşımından yararlanamaz.**

4077 sayılı Yasa'nın 4. maddesinin 4. fıkrasının son cümlesinde "Ancak satıcı, satılan malın ayıbının tüketiciden hile ile gizlenmiş ise iki yıllık zamanaşımı süresinden yararlanamaz" denilmektedir. Üretici firma, aracı satışa sunmadan önce sayısız testten geçirmektedir. Bu üretim hatasının farkına varması gerekirdi. Ancak, araç bu gizli ayıpla birlikte tüketime sunulmuştur. Şu durumda, olayda zamanaşımı bulunmadığı gözetilerek davanın esasının incelenmesi gerekir.

4.HD.10.06.2003, E. 2003/2565 K. 2003/7518

### **Ticari satışlarda zamanaşımı (6) ay ise de, satıcı alıcıyı aldatmışsa zamanaşımından yararlanamaz.**

Dava, ayıplı araç satıldığı iddiasına dayanan alacak davasıdır. Ayıba karşı tekeffül hükümlerine dayanan ticari satışlarla ilgili davalarda zamanaşımı süresi 6 ay ise de, satıcı, alıcıyı iğfal etmiş ise zamanaşımından yararlanamaz. (BK.207/Son)

19.HD.12.2.2008, E. 2007/11897 K. 2008/1114

### III- TAŞINMAZ SATIMINDA ZAMANAŞIMINA İLİŞKİN KARARLAR

**Satıcı ayıpların varlığını bilmesi bile alıcıya karşı sorumludur. Afete maruz bölgede bulunan taşınmazı satmış olan belediye, hukuki ayıp nedeniyle alıcıya karşı sorumludur.**

Davacı, davalı belediyeden encümen kararı ile ve tapuda arsa satın aldığı, daha sonra bu arsa üzerinde inşaat yapmak üzere davalı belediyeye başvurduğunda taşınmazın heyelan bölgesi "Afete Maruz Bölge" sınırları içerisinde kalmış olması nedeniyle inşaat izni verilmediğini, söz konusu hukuki ayıp nedeniyle zarara uğradığını bildirerek tazminat istemiştir. Davalı belediye, taşınmazın satışında davacının aldatılmasının söz konusu olmadığını savunmuştur.

Mahkemece, dava konusu mahallin 1966 tarihinden beri afete maruz bölge olduğunun yörede bilindiği ve belediyenin davacıya inşaat izni verileceğine dair herhangi bir taahhüdü bulunmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiştir. Borçlar Kanunu'nun 194. maddesi uyarınca satıcı, alıcıya karşı satılan şeyin zikir ve vaadettiği vasıflarını mütekeffil olduğu gibi, zikir ve vaatmemiş olsa bile maddi veya hukuki bir sebeple değerini veya maksut olan menfaati izale veya ehemmiyetli surette tenkis eden ayıplardan salim bulunmasını da mütekeffildir. Satıcı ayıpların varlığını bilmesi bile onlardan sorumludur. Maksut menfaat deyiminden amaç, satılanın ilişkin bulunduğu husus için kullanabilme kabiliyetidir. Çünkü arsa niteliğinde taşınmaz satın alan kimsenin amacı, bu yere bina yapmaktır.

Mevcut yasal düzenlemelere göre söz konusu yere bina yapılmasının yasaklanması hali, arsa için **hukuki** olarak **ayıp** sayılmaktadır. Somut olayda, davacı tarafından satın alınan taşınmazın bulunduğu yerin afete maruz bölge olduğu tartışma konusu değildir. **Davalı belediyenin ise, taşınmazı hukuki ayıplı olarak sattığı anlaşılmaktadır.** Mahkemenin gerekçesinde, 1966 tarihinden beri afete maruz bölge olduğunun yörede bilindiği belirtilmekte ise de, daha önceden taşınmaz satın almamış ve o yörede oturduğu da kesin olarak kanıtlanmamış birisinin mevcut imar düzenlemesi durumunu bilmesinin kendisinden beklenmesi, taşınmazı satan davalının mevcut imar durumu ve yapılacak binalar için inşaat izni veren yetkili idare olması karşısında, iyiniyet kurallarına aykırı ve açıkça hileli bir hareket sayılır. Ayrıca sattığı arsanın satın alan tarafından mutlaka bina yapılması veya benzeri bir şekilde tasarrufla bulunacağını da öngörülmesinin gerekmesi karşısında, ayrıca bir taahhütte bulunmasının gerekmediği ve davalının açıkça hukuki ayıplı satış yaptığı gözden uzak tutulmamalıdır. Bu durumda mahkemece, Borçlar Kanunu'nun 194 ve 202. maddeleri çerçevesinde, gerekli incelemenin yapılarak, özellikle satış tarihinde davacı tarafından satın alınan arsaya inşaat yapılmasının, mevcut imar planına göre mümkün olup olmadığının, gerekirse imar planının incelenmesi suretiyle yerinde keşif ve bilirkişi incelemesi yaptırılmak suretiyle, hasıl olacak sonucuna göre karar verilmesi gerekirken, aksine düşüncelerle yazılı olduğu şekilde davanın reddine karar verilmiş olması usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.

13.HD.10.03.2010, E. 2009/7538 K. 2010/2990

**Satın alınan konuttaki eksiklikler, ayıplı ifa değil, sözleşmeye aykırılık olduğundan, on yıllık zamanaşımı süresi içerisinde satıcının sorumluluğuna gidebileceği kabul edilmelidir.**

Dava konusu olayda 4077 sayılı yasada düzenlenen "ayıplı ifa" değil "eksik ifa" söz konusu olup, 4077 sayılı Yasanın 30. maddesine göre, bu Kanunda hüküm bulunmayan hallerde genel hükümlere göre uyuşmazlığın çözümü gerekli olduğundan, sözleşmeden kaynaklanan edimin ifasındaki dava konusu eksiklikler nedeniyle davacının 10 yıllık zamanaşımı süresi içerisinde satıcının sorumluluğuna gidebileceği kabul edilmelidir. O halde mahkemece için esası incelenerek, konusunda uzman kişilerden oluşturulacak bilirkişi heyeti aracılığı ile, davacının satın aldığı villanın, sözleşme ve teknik şartnamede belirtilen, internet sitesinde satışa arz edildiği şekli ile sosyal ve sportif tesislerin yapılmış olması ile, halihazırdaki durumuna göre davacının isteyebileceği bedel indirimi miktarı, 4077 Sayılı Yasanın 30. maddesi delaletiyle Borçlar Kanununun 202. maddesi hükmü kapsamında taraf, mahkeme ve Yargıtay denetimine elverişli raporla tespit edilerek, tespit edilecek bu değer farkının ödetilmesine karar verilmesi gerekirken, olayda "ayıplı ifa" söz konusu olmadığı halde, mevcut ayıpların tesliminden itibaren 4077 sayılı yasanın 4. maddesinde belirtilen 30 günlük süre içinde satıcıya bildirildiğinin kanıtlanmadığı gerekçesiyle davanın reddine karar verilmiş olması, usul ve yasaya aykırı olup bozmayı gerektirir.

13.HD.16.03.2009, E. 2008/10412 K. 2009/3343

**Tatil ve konut için yapılan binalarda zamanaşımı süresi beş yıldır. Ancak satılan malın ayıbı satıcının ağır kusuru veya hile ile tüketiciden gizlenmiş ise zamanaşımından söz edilemez.**

Davacılar, davalının inşaat ettiği villayı kaba inşaat halinde satın aldıklarını, ince yapı ve dekorasyonun tamamlanıp faturalandırıldığını, 2007 yılı başlarında binada bazı çatlakların oluştuğunu, durumun davalıya bildirildiğini, inşaat yapımı sırasında zeminde gerekli düzenleme, drenaj ve güçlendirme çalışmalarının yapılmaması nedeniyle hasarın oluştuğunun belirlendiğini ileri sürerek ayıbın giderilmesi için fazlasını saklı tutarak zararının ödetilmesini istemişlerdir.

Davalı, dava konusu villanın kabul tutanağı ile davalıya teslim edildiğini, 5 yıllık zamanaşımı süresinin dolduğunu, bitişikteki konak sahibinin projeye, teknik şartnameye aykırı olarak yaptığı yapı nedeni ile bu çatlakların oluştuğunu, kusurlarının olmadığını savunarak davanın reddini dilemişlerdir.

Mahkemece, 5 yıllık zamanaşımı süresinin dolmuş olduğuna dayanılarak davanın reddine karar verilmiş, hüküm davacı tarafından temyiz edilmiştir.

Davacıların, dava konusu villayı 26.12.2001 tarihli satış şartnamesi hükümleri doğrultusunda, 26.01.2002 tarihli kabul ve teslim tutanağı ile teslim aldığı sabittir. Davacılar 2007 yılı başlarında dava konusu çatlakların oluştuğunu ve bunun imalat hatasından kaynaklanan gizli ayıp olduğunu ileri sürerek eldeki davayı açmışlardır. 4822 Sayılı Kanunla değişik 4077 Sayılı Kanunun 4/4. maddesi gereği ayıplı maldan sorumluluk konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallarda 5 yıl ise de aynı maddenin son cümlesinde "Ancak, satılan malın ayıbı tüketiciden satıcının ağır kusuru veya hile ile gizlenmişse zamanaşımı süresinden yararlanılamaz" denmektedir. Hal böyle olunca dava konusu taşınmazdaki ayıbın gizli ayıp olduğunun tespiti halinde 5 yıllık zamanaşımı süresinden faydalanılamayacağı kabul edilmelidir. Mahkemece öncelikle bilirkişilerden çatlakların zaman içinde ortaya çıkan gizli ayıp niteliğinde olup olmadığına ilişkin (davalının bu konudaki iddialarının da araştırılması suretiyle) rapor alınması suretiyle sonucuna uygun karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırı olup bozma nedenidir.

13.HD.18.09.2008, E.2008/6176 K.2008/10736

**Binadaki ayıpların gizli ayıp niteliğinde olduğu ve davacıların arsa payları oranında tazminat talebinde bulunabilecekleri kabul edilerek davanın sonuçlandırılması gerekirken, binanın teslim edildiğinden ve olayda uygulama yeri bulunmayan BK.nun 207. maddesinde yazılı (1) yıllık hak düşürücü sürenin geçtiğinden bahisle davanın reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir.**

1- Davacıların bir bölümü arsa sahibi, bir bölümü arsa sahiplerinden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişi durumundadır. Bir kısım davacıların ise bağımsız bölümleri kimden satın aldıkları dosya kapsamından anlaşılamamaktadır.

2- Arsa sahiplerinin akdi ilişkiye dayanarak kendi bağımsız bölümleri yönünden dava ve talep haklarının bulunduğu kuşkusuzdur. Diğer davacılar yönünden ise, öncelikle bağımsız bölümleri ne şekilde iktisap ettikleri araştırılmalı, yükleniciden iktisap edenlerin doğrudan dava haklarının bulunduğu, arsa sahiplerinden iktisap edenlerin ise iktisap ettikleri arsa sahipleriyle birlikte dava açmaları durumunda halefiyet esasına göre dava haklarının bulunduğu kabul edilmelidir. Davacı sıfatıyla davada yer almayan arsa sahiplerinden bağımsız bölüm satın alan üçüncü kişiler ise yüklenici ile aralarında akdi ilişki bulunmadığından bu davayı açamazlar.

3- Binada zamanla ortaya çıkan ayıplar gizli ayıp niteliğinde olduğundan, davacıların arsa payları nispetinde tazminat talebinde bulunabilecekleri kabul edilerek davanın sonuçlandırılması gerekirken, bina Aralık 1993'de teslim edildiğinden ve olayda uygulama yeri bulunmayan BK.207. maddesindeki 1 yıllık hak düşürücü sürenin geçtiğinden bahisle davanın reddi doğru olmamıştır.

15.HD. 04.07.2005, E. 2005/1196 K. 2005/4006

**Binanın ayıplı olmasından doğan davalar, mülkiyetin devrinden beş yıl geçmekle zamanaşımına uğrar. (BK.m.215)**

**Ancak, borçlu borcunu kabul ederse zamanaşımı kesilir. (BK.m.133/1)**

**Zamanaşımı kesildikten sonra, kesilmeden sonra yeni bir süre başlar ve borçlu borcunu kabul etmişse (ikrar etmişse) yeni zamanaşımı süresi on yıldır. (BK.m.135/2)**

Davada, davacı kat maliklerinin satın aldığı dairelerin ve binanın depreme dayanıklı olmaması nedeniyle projeye aykırı kısımların projeye uygun hale getirilmesi, bunun mümkün olmaması halinde başlanmış olan güçlendirme çalışmalarına devam ettirilip tamamlanması, masrafların davalı tarafça karşılanması ve bundan doğan zararların tahsili istenilmiştir.



Mahkemece yapılan yargılama sonucunda taraflar arasındaki ilişkinin alım-satım ilişkisi olması ve BK'nın 207 ile 215. maddesindeki süreler geçtiğinden bahisle davanın zamanaşımı nedeniyle reddine dair verilen karar davacılar vekili tarafından temyiz edilmiştir.

Yanlar arasında eser sözleşmesi bulunmadığı, alım satım ilişkisi bulunduğu konusunda uyuşmazlık yoktur. BK'nın 215. maddesinin son fıkrasında da bir binanın ayıplı olmasından mütevellit ve tekeffüle dayanan davaların mülkiyetin devrinden beş sene geçmekle zamanaşımına uğrayacağı kabul edilmiştir.

Ancak BK'nın 133. maddesinin 1. fıkrası 1. bendinde borçlu borcunu ikrar ettiği (tanıdığı) ve özellikle borca mahsuben bir miktar ödeme yaptığı, rehin veya kefalet verdiği takdirde zamanaşımının kesileceği ve aynı Kanunun 135. maddesinde zamanaşımını kesildikten sonra, kesilmeden itibaren yeni bir süre başlayacağı ve borcun ikrar edilmiş olması halinde bu sürenin daima on sene olacağı hükmü getirilmiştir.

Dosyaya davalı tarafça ibraz edilen ve davalı ile tüm kat maliklerinin imzasını taşıyan kat malikleri kurulu kararı ile apartmanda güçlendirme çalışmalarının yapılması, masrafların yarısının davalı tarafından, yarısının da öteki kat maliklerince karşılanması kabul edilmiştir. Bu belge ile davalı güçlendirme masraflarının yarısını karşılamayı üstlendiği ve bilirkişi raporuna göre bir kısım güçlendirme çalışmalarını yaptığından BK'nın 133. maddesinin 1. fıkrası 1. bendine göre borç ikrarı ve kısmi ifa nedeniyle belgenin düzenlendiği tarih itibarıyla zamanaşımı kesilmiş ve yeni on yıllık süre işlemeye başlamıştır. Bu nedenle dava tarihi itibarıyla yeni işlemeye başlayan 10 yıllık zamanaşımı süresi dolmadığından davanın zamanaşımı yönünden reddi doğru olmamıştır.

Bu durumda mahkemece yapılması gereken iş zamanaşımı def'i reddedilip, yanlar arasında güçlendirme çalışmalarının yapılması ve masrafların karşılanması konusunda yeni bir akdi ilişki kurulduğu kabul edilerek dava tarihi itibarıyla tüm binanın güçlendirme masrafları belirlenip masraflara katılma oranı ve yapılan bir kısım güçlendirme çalışmalarının davalı tarafça yapıldığı da dikkate alınarak sonucuna uygun bir karar vermek olmalıdır.

Bu hususlar üzerinde durulmadan yanlış değerlendirme ve eksik inceleme sonucu davanın yazılı şekilde reddi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmektedir.

15.HD.21.07.2005, E.2005/896 K. 2005/4448

#### IV- TAPU DIŞI SATIŞLARLA İLGİLİ YARGITAY KARARLARI

**Haricen satış sonucu ferağ verilmemesi üzerine verilen paranın iadesi istemine uygulanacak zamanaşımı (10) yıldır.**

Her ne kadar gayrimenkulün haricen satışına ve satış vadedine müteallik akit ve muameleler kanunen muteber bulunmamış ise de satıcının memuru mahsus huzurunda ferağın icrasını ve aksi takdirde almış olduğu bedelin iadesini taahhüt etmiş ve alıcının da aralarında takarrür eden bedeli bu şartla satıcıya vermiş olmasına ve şu suretle şartın tahakkuk etmediği takdirde bedelin iadesi müteahhidünbih bulunmasına göre bu taahhütten doğan borçların haklı bir sebep olmaksızın mal iktisabından tevellüt eden borçlar mahiyetinde olmadığından hadisede Borçlar Kanununun 66. maddesinde yazılı müruruzaman müddeti kabili tatbik bulunmadığı ve mezkur kanunun 125. maddesi mucibince kanunda başka suretle bir hüküm mevcut olmayan her dava 10 senelik müruruzamana tabi tutulduğu cihetle bu misilli davalar 10 senelik umumi müruruzaman hükümlerine tabi olduğu gibi satıcının rıza ve ihtiyarıyla taahhüdünü ifa edebileceğine göre bunun icrasını beklemek zaruretinde bulunan alıcı için ancak şartın tahakkuk etmediği ve ferağ ümidi münkati olduğu takdirde bedelin istirdadını davaya selahiyet geleceğinden müruruzamanın da paranın verildiği tarihten değil, satıcının birrıza ferağdan nükul ve imtina ettiği zamandan başlayacağına karar verildi.

Yargıtay 07.06.1939, E.1936/31 K.1939/47 İçtihadı Birleştirme Kararı

**Tapu dışı satıştan dönüldüğünde, satış bedeli geri verilinceye kadar, alıcı, yararlandığı ürünleri ödemekle ve ecrimisil vermekle yükümlü değildir.**

Haricen yapılan (tapu memuru huzurunda yapılmayan) taşınmaz mal satışından dönüldüğünde, satış bedelini geri vermeyen taraf taşınmaz malın kendisine verilmesi için karşı tarafı zorlayamaz. Verdiği bedel kendisine geri verilmeyen taraf, parası geri verilinceye kadar yararlandığı ürünleri ödemekle ve ecrimisil vermekle yükümlü değildir.

Yargıtay 10.07.1940, E1939/2 K.1940/77 İçtihadı Birleştirme Kararı

**Tapu dışı satışlarda taraflar aldıklarını aynı anda geri vermekle yükümlü olup, satıcı, alıcıdan taşınmazı kullanmasından dolayı ecrimisil veya bedel ve faiz isteyemez.**

Tapulu taşınmazların haricen satışı TMK.706, BK. 213 Tapu Kanununun 26. ve Noterlik kanununun 60. maddelerine göre geçersizdir. Geçersiz olan harici satışlarda taraflar aldıklarını aynı anda iade ile yükümlü olup taşınmazın kullanılmasından dolayı ecrimisil veya bedel, verilen para için de faiz talep edilemez.

13.HD.15.05.2007, E.2007/2032 K.2007/6754

**Kat Mülkiyeti Kanunu'na göre yapımına başlanan taşınmazdan "bağımsız bölüm" satın alan ve bedelini ödeyerek onu malik gibi kullanmaya başlayan kişinin, tescil istemi kabul edilmelidir.**

Tapuda kayıtlı bir taşınmazın resmi biçim koşullarına uyulmadan satımı halinde, geçersiz sözleşmeye dayanılarak tescil istenemez ise de, Kat Mülkiyeti Kanununa tabi olmak üzere yapımına başlanılan taşınmazdan "bağımsız bölüm" satımına ilişkin geçerli bir sözleşme olmadan tarafların bağımsız bölüm satımında anlaşarak "alıcının tüm borçlarını eda etmesi" ve "satıcının da bağımsız bölümü teslim ederek alıcının onu malik gibi kullanmasını" sağlamasına rağmen, satıcının tapuda mülkiyetin devrine yanaşmaması hallerinde, olayın özelliğine göre hakim MK'un 2.maddesini gözeterek açılan tescil davasını kabul edebileceği" sonucuna varılmıştır.

Yargıtay 30.09.1988, E.1987/2 - K.1988/2 İçtihadı Birleştirme Kararı

**Taşınmazı haricen satın alıp üzerine bina yapan alıcı, adına tescil isteyebilir.**

Tapu görevlisi önünde yapılmayan satışlar sonucu malsahibinin (satıcının), taşınmaz maldan elini çekip alıcıya teslim etmesinde, bina yapımı ve ağaç dikimi için onamı var sayılır. Böyle bir durumda, taşınmazı haricen satın alıp, üzerine bina yapan alıcı, Medeni Kanun m. 650'le dayanarak taşınmazın adına tescilini isteyebilir. (4721 sayılı TMK.m.724)

Yargıtay 05.07.1944, E.1944/12 K.1944/26 İçtihadı Birleştirme Kararı

**Taşınmazı haricen satın alıp üzerine iyiniyetle bina yapan davacının tescil isteğinin kabulü gerekir.**

Davacının taşınmazı haricen satın alıp üzerine iyiniyetle bina yaptığı, bina değerinin satın aldığı arsa kesiminden çok kıymetli olduğu, bu durumda dava tarihinde yürürlükte olan Medeni Kanununun 650. maddesinin objektif ve subjektif unsurlarının oluştuğu anlaşılmalı olduğundan, mülkiyetin kendisine geçirilmesi isteğinin kabulü gerekir.

14.HD.04.02.2002, E.2002/506 K.2002/653

**Harici satışla taşınmazı teslim alan kişinin bina yapımına satıcının onamı var sayılır.**

Tapulu taşınmazı haricen satın alan ve taşınmaz kendisine teslim edilen kişi tarafından o taşınmaz üzerine bir bina inşa edilmiş ise, satıcının bu binanın yapımına zımnî rızası var sayılır ve binayı inşa eden alıcının iyiniyetli kabul edilmesi gerekir. Bu nedenle, davacının, haricen satılıp teslim edilen bu taşınmaza ferağının verileceği umudu ile bina inşa ettiğinin kabulü gerekir.

13.HD.13.10.2006, E.2006/9167 K.2006/13595

**Harici satışa dayanarak (20) yıldan fazla taşınmazı kullanan kişi adına tescil isteğinin kabulü gerekir.**

Tapulu bir taşınmazın harici satışa dayanılarak 20 yıldan fazla süreyle kullanılmış olması, tapu kaydının hukuki değerini yitirmesi sonucunu doğurur ve taşınmazı 20 yıldan fazla süreyle tasarruf eden kişiler adına tescilli isteğinin kabulü gerekir.

8.HD.03.03.2008, E.2008/344 K.2008/1142

**Kadastro Kanunu'na göre, tapu dışı satım tarihinden on yıl geçmişse, tapu dışı satıma geçerlilik tanınmalıdır.**

Kural olarak, tapulu taşınmazların tapu dışı satımları geçersizdir. Ancak, Tasfiye Kanunu niteliğindeki 3402 sayılı Kadastro Kanununun 13/B-b maddesinde öngörülen şartların varlığı halinde, tapu dışı satıma geçerlilik tanınmıştır. Bu şartlardan bir tanesi de tapu dışı satım tarihinden tesbit tarihine kadar on yıllık süre geçmesidir. On yıllık süre geçmişse mahkemece, tapu dışı satıma geçerlilik tanınmalıdır.

16.HD.28.3.1994, E.1993/8865 K.1994/2977

**Kadastro Kanunu'ndaki koşullar oluşmuşsa, 10 yıllık sürenin geçmesiyle, tapu dışı satıma geçerlik tanınır.**

Medeni Kanunun 634, Borçlar Kanununun 213, Tapu Kanununun 26. maddeleri uyarınca tapulu taşınmazların satım işlemlerinin resmi şekilde yapılması zorunludur. Kanunlarda belirtilen şekil şartı isbat şartı olmayıp, gereklilik şartıdır. Kadastro Kanununun 13/B-b maddesinde belirli şartların varlığı halinde tapu dışı satıma geçerlilik tanınmıştır. Bu şartlardan birisi de harici satım tarihinden tesbit tarihine kadar 10 yıllık sürenin geçmesidir.

16.HD. 08.07.1991, E.1990/16952 K.1991/10029

#### **V- TAPUSUZ TAŞINMAZLARIN SATIŐIYLA İLGİLİ KARARLAR**

Bir kimsenin tapuda kayıtlı olmayan bir taşınmazı başkasına satıp teslim etmesi, zilyetliğin devri niteliğinde olup, resmi şekle bağlı bulunmamakla, bu devir işlemi, tapulu taşınmazların harici satışlarına kıyas suretiyle kendiliğinden hükümsüz sayılamaz.

Böyle bir devir işlemine karşı aldanma, rıza fesadı ve saire gibi sebeplerle vukubulan satışlarda, diğer taraf, zamanaşımına veya hak düşüren sürelerle dayanabilir. Dava sebebine bakılarak olaya uyan zamanaşımı veya hak düşüren süre hükümlerinin uygulanması gerekir. Bu arada yerine göre Borçlar Kanununun 125. maddesinde yazılı on yıllık zamanaşımının uygulanabilir.

YİBGK.09.10.1946, E.1946/6 - K.1946/12

Dava konusu taşınmaz öncesi itibariyle tapusuz bir yer olup satış ve devir bakımından menkul mal hükmündedir. Menkullerde olduğu gibi tapusuz taşınmazların satış ve devrinin her türlü delille kanıtlanması mümkündür.

8.HD.22.2.2005, E.2004/7407 K.2005/1297

Tapusuz taşınmazların satışı zilyetliğin devri ile geçerli hale gelir.

13.HD.13.05.2003, E.2003/1718 K.2003/5965

Tapusuz olan bir taşınmazın tesciline karar verilebilmesi için öncelikle taşınmazın tescile tabi yerlerden olması, zilyetlik koşullarının oluşması, vergi kaydının sınırları ve zilyetliğin sürdürölüş biçimi yerel bilirkişi, tanık ve diğer delillerle kanıtlanmalıdır.

17.HD.27.01.2003, E.2003/808 K.2003/411