

**Dr. Ayşe ARAT**

**KONUT SATIŞINDA  
ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLERDEN DOĞAN  
SORUMLULUK**

**onikilevha**  
EMLAK YATIRIM MENKUL DEĞERLER A.Ş.

# İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ .....	VII
İÇİNDEKİLER.....	IX
KISALTMALAR CETVELİ .....	XXIII
GİRİŞ.....	1
<b>§1. KONU VE SINIRLILIKLAR .....</b>	<b>1</b>
I.    KONU .....	1
II.   SINIRLILIKLAR .....	2
GENEL BİLGİLER.....	5
<b>§2. KONUT SATIŞI VE ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLER .....</b>	<b>5</b>
I.    KONUT SATIŞI.....	5
A. Kavram .....	5
B. Hukuki Nitelik.....	7
1. Genel Olarak .....	7
2. Satış sözleşmesi, borç doğuran bir sözleşmedir. ....	9
3. Rızai bir sözleşmedir. ....	10
4. Tam iki tarafa borç yükleyen bir sözleşmedir. ....	10
5. Ani edimli bir sözleşmedir.....	11
6. Temlik Borcu Doğuran Bir Sözleşmedir. ....	12
7. Sebebe bağlı (İlli) bir sözleşmedir. ....	12

C. Şekil.....	14
1. Şekil Kapsamı .....	14
a. Objektif Esaslı Noktalar .....	15
aa. Sözleşmenin Tarafları.....	15
bb. Sözleşmenin Konusu.....	17
cc. Satış Bedeli .....	17
b. Subjektif Esaslı Noktalar (Yan Noktalar).....	19
2. Şekle Uymamanın Sonuçları.....	20
a. Şekle Aykırılık Sebebiyle Geçersiz Olan Taşınmaz Satış Sözleşmesinden Doğan Diğer Sonuçlar.....	24
b. Tapusuz Taşınmazların Durumu.....	26
D. Muvazaa .....	28
1. Muvazaanın Türleri.....	29
2. Muvazaanın Hükümleri.....	30
3. Muvazaanın İleri Sürülmesi.....	33
a. Yazılı borç tanımısına dayanarak alacak hakkını kazanan kişinin durumu.....	35
b. Tapu Sicilindeki Kayda Güvenerek Aynı Hak Kazanılması.....	36
c. Dürüstlük Kuralına Aykırılık.....	37
4. Muvazaanın İspatı .....	37
5. Muvazaanın Mümkün Olmadığı İşlemler .....	38
6. Muvazaanın Benzer İşlemlerle Karşılaştırılması .....	39
a. Kanuna Karşı Hile İle Karşılaştırma.....	39
aa. Kanuna Karşı Hile .....	39
bb. Kanuna karşı Hilenin Muvazaadan Farkları ...	40
b. İnançlı İşlem ile Karşılaştırma.....	40
aa. İnançlı İşlem.....	40
bb. İnançlı İşlemin Muvazaadan Farkları .....	43
c. Namı Müstear ile Karşılaştırma .....	44
aa. Namı Müstear.....	44
bb. Namı Müstearın Muvazaadan Farkları .....	44

---

E. Taşınmaz Satışı İlişkisi Doğuran Sözleşmeler .....	45
1. Taşınmaz Satış Vaadi.....	46
a. Tanım ve Hukuki Nitelik.....	46
b. Şekil.....	47
c. Hüküm ve Sonuçları.....	48
2. Alım Sözleşmesi (İştira Sözleşmesi) .....	50
a. Tanım ve Hukuki Nitelik.....	50
b. Şekil.....	51
c. Hüküm ve Sonuçları.....	51
3. Geri Alım Sözleşmesi (Vefa Sözleşmesi).....	53
a. Tanım ve Hukuki Nitelik.....	53
b. Şekil.....	54
c. Hüküm ve Sonuçları.....	54
4. Ön Alım Sözleşmesi (Şufa Sözleşmesi) .....	55
a. Tanımı ve Hukuki Niteliği .....	55
b. Şekli.....	56
c. Hüküm ve Sonuçları.....	56
F. Taşınmaz Satışında Yarar ve Hasarın Geçişi.....	63
G. Taşınmaz Satışında Zapt.....	64
H. Taşınmaz Satışının Şarta Bağlı Yapılamaması.....	64
II. ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİ.....	65
A. Nisbilik İlkesi.....	65
B. Üç Köşeli ilişkiler.....	66

**Birinci Bölüm**  
**ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT**  
**SÖZLEŞMESİNDE VE ARSA SATIŞI**  
**KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI**  
**SÖZLEŞMESİNDE ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLER**

<b>§3. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDE ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLER.....</b>	<b>71</b>
I. Arsa Payı Karşılığı Kat Yapımı Sözleşmesi .....	71
A. Tanımı ve Hukuki Niteliği .....	71
B. Sözleşmenin Şekli .....	74
C. Sözleşmenin Şerhi .....	75
D. Çeşitleri .....	77
1. Sözleşmenin Arsanın Bir Kısımına İlişkin Payların Devri Suretiyle Kurulması.....	77
2. Sözleşmenin Arsanın Tamamına İlişkin Payların Devri Suretiyle Kurulması.....	78
3. Sözleşmenin İnşaatın Ulaştığı Aşamaya Göre Arsa Payları Devrinin Kısım Kısım Gerçekleştirilmesi Suretiyle Kurulması.....	79
4. Sözleşmenin Arsa Sahibinin Arsa Paylarının Satışını Vadetmesi ve Karşılığında Yüklenicinin de İnşaat Yapmayı Taahhüt Etmesi Suretiyle Kurulması .....	79
E. Hüküm ve Sonuçları.....	79
II. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNDEN DOĞAN ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLER ....	87
A. Üçüncü Kişinin Sözleşmeyi Arsa Sahibi İle Yapması (Arsa Sahibinin 3. Kişiyi Devri).....	88
1. Sözleşmenin Şekli .....	88
2. Sözleşmenin Üç Köşeli Etkisi .....	89
3. Üçüncü Kişinin Arsa Sahibiyle Yaptığı Sözleşme Bakımından Yüklenicinin Temerrüdünün Sonuçları ..	94

---

a. Genel Sonuçları .....	94
B. Üç Köşeli İlişkiden Doğan Sonuçlar .....	95
C. Üçüncü Kişinin Sözleşmeyi Yüklenici İle Yapması (Yüklenicinin 3. Kişiyeye Devri) .....	102
1. Üçüncü Kişiyeye ile Yüklenici Arasındaki Sözleşmenin Yapılış Biçimleri.....	102
a. Satış .....	102
aa. Şekli .....	102
bb. Hukuki Niteliği .....	102
b. Satış Vaadi.....	103
aa. Satış Vaadinin Geçerliliği .....	103
bb. Satış Vaadinin Tapuya Şerh Edilmesi .....	107
c. Adi Yazılı Şekilde Yapılan Satış (Alacağın Temliki).....	109
aa. Geçerliliği ve Hukuki Niteliği .....	109
bb. Hükümleri .....	113
d. Yüklenicinin Birden Fazla Kişiyeye Devrinin Sonuçları .....	115
e. Yüklenicinin Üçüncü Kişiyeye Devrinin Sonuçları .....	120
2. Üçüncü Kişinin Yüklenici ile Yaptığı Sözleşme Bakımından Yüklenicinin Temerrüdünün Sonuçları	130
a. Genel Olarak .....	130
b. Sözleşmeden Dönme.....	136
aa. Dönmenin Şartları.....	136
bb. Dönmenin Sonuçlarına İlişkin Teoriler .....	138
aaa. Klasik Dönme teorisi .....	139
bbb. Kanuni Borç İlişkisi Teorisi.....	139
ccc. Aynı Etkili Dönme Teorisi .....	139
ddd. Yeni Dönme Teorisi.....	140
c. Dönme Teorilerinin Arsa payı karşılığı İnşaat sözleşmesi bakımından Sonuçları ve Yargıtay'ın Yaklaşımı.....	140

3. Yüklenicinin Üçüncü Kişiyeye Devir Türleri ve Temerrüt Sebebiyle Bundan Doğan Sonuçlar .....	143
a. Genel Olarak .....	143
b. Arsa Sahibi Mülkiyeti Yükleniciye Geçirmişse ..	144
aa. Tapuda Devir (Satış) Yapılmasından Doğan Sonuçlar.....	144
aaa. Yargıtay Uygulaması .....	144
bbb. Değerlendirme.....	151
bb. Satış Vaadinden Doğan Sonuçlar .....	155
aaa. Yargıtay Uygulaması .....	155
bbb. Değerlendirme.....	157
cc. Adi Senetle Satıştan Doğan Sonuçlar .....	159
aaa. Yargıtay Uygulaması .....	159
bbb. Değerlendirme.....	162
c. Arsa sahibi Mülkiyeti Yükleniciye Geçirmemişse .....	164
d. Üçüncü Kişinin Bağımsız Bölüme Yaptığı Masraflar.....	166
e. Sözleşmenin Feshi .....	168
aa. Genel Olarak .....	168
bb. Feshin Sonuçları.....	174
cc. Değerlendirme.....	180
4. Temerrüdün Diğer Sonuçları Bakımından Üçüncü Kişinin Durumu.....	182
5. Diğer Sona Erme Hallerinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Üçüncü kişiler Bakımından Sonuçları .....	186

#### **§4. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI**

##### **SÖZLEŞMESİ .....**

I. ARSA SATIŞI KARŞILIĞI GELİR PAYLAŞIMI SÖZLEŞMESİ KAVRAMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, ÇEŞİTLERİ, ŞEKLİ, TAPUYA ŞERHEDİLMESİ .....	192
A. Kavram .....	192
B. Hukuki niteliği .....	194

C. Çeşitleri .....	198
1. Tipik (Basit) Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi.....	198
2. Asgari Gelir Taahhüdü İçeren Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi .....	198
3. Aynı paylaşım Öngören Arsa satışı karşılığı gelir paylaşımı sözleşmesi.....	198
4. Tapuda Pay Devri Öngören Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesi .....	199
D. Şekil.....	199
E. Tapuya Şerh .....	201
II. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesinden Doğan Üç Köşeli İlişkide Üçüncü Kişinin (Alicının) Hakları.....	202
A. Genel Olarak .....	202
B. Sözleşmenin Arsa Sahibi ile Yapılması .....	202
C. Sözleşmenin Yüklenici ile Yapılması.....	206
D. Sözleşme ile Sorumluluğun Belirlenmesi.....	212

## İkinci Bölüm

### BAĞLI KREDİLERDEN VE GÜVEN SORUMLULUĞUNDAN DOĞAN ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİ

§5. Bağlı Kredilerden Doğan Üç Köşeli İlişkinin Üçüncü Kişiler Bakımından Sonuçları.....	217
I. Bağlı Kredi Kavramı, Unsurları, Hukuki Niteliği ve Kuruluşu .....	217
A. Genel Olarak .....	217
B. Kavram .....	219
1. A Tür İşlem (Köninsberger System).....	221
2. B Tür İşlem (Berliner System) .....	222



3. C Tür İşlem.....	222
C. Sözleşmenin Kuruluşu.....	222
D. Hukuki Niteliği .....	223
E. Unsurları .....	226
1. Konut Finansman Kredisinin Münhasıran Belirli Bir Konutun Satın Alınmasının Finansmanı İçin Verilmesi .....	226
2. Objektif Açıdan Ekonomik Birlik Oluşturma.....	228
3. Yargıtay'ın Konuya İlişkin Kararları ve Değerlendirme .....	231
F. Şekli.....	235
II. Üç Köşeli İlişki Bakımından Doğan Sonuçlar .....	236
A. Genel Olarak .....	236
B. Tüketicinin Kredi Verene Karşı İleri Sürebileceği Haklar .....	238
1. Def'ilerin İleri Sürülmesi .....	238
a. Def'ilerin İleri Sürülmesi Kavramı Ve Bu Konudaki Hukuki Düzenlemeler.....	238
b. Kredi Veren Sorumluluğunun Kapsamı (Def'inin Kapsamı) .....	243
c. Kredi Veren Sorumluluğunun Sınırı.....	246
2. İade Talebinin İleri Sürülmesi .....	249
C. Yargıtay Kararları ve Değerlendirme.....	251
D. Cayma Hakkı ve Dönme Hakkının Kullanılmasının Üç Köşeli İlişki Bakımından Sonuçları .....	253
1. Genel Olarak .....	253
2. Dönme Hakkının Kullanılmasının Üç Köşeli İlişki Bakımından Sonuçları .....	255
E. Satış Sözleşmesinin Sona Ermesinin Bağlı Kredi Bakımından Sonuçları .....	257
<b>§6. GÜVEN SORUMLULUĞU .....</b>	<b>258</b>
I. Kavram .....	258

II.	Sözleşme Öncesi Görüşmelerden Sorumluluk .....	259
III.	Güven Sorumluluğun Unsurları .....	261
IV.	Güven Sorumluluğunun Doğurduğu Hukuki Sonuç.....	264
V.	Sınırlılık .....	265
VI.	Alman Hukuku'nda Durum .....	265
VII.	İsviçre Hukuku'nda Durum .....	266
VIII.	Türk Hukukunda Durum .....	269
	A. Gazipaşa Kararı .....	270
	B. Gedavet Kararı.....	273
IX.	Konut Satışında Güven Sorumluluğundan Doğan Üç köşeli İlişki ve Bunun Sonuçları .....	277
X.	Tazminatın Kapsamı.....	280

### Üçüncü Bölüm

## AYIPTA VE ŞEKLE AYKIRILIKTA ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLERDEN DOĞAN SORUMLULUK İLE ZAMANAŞIMI

§7.	KONUT SATIŞINDA AYIP SORUMLULUĞUNDAN DOĞAN ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİ.....	283
I.	Ayıp Sorumluluğu.....	283
	A. Genel Olarak .....	283
	B. Kavram .....	284
	1. Kullanım Amacı Bakımından Alıcının Satılarda Bulunmasını Beklediği Niteliklerin Bulunmaması (Lüzumlu Vasıfların Bulunmaması) .....	285
	2. Satıcı Tarafından Bildirilen Niteliklerin Bulunmaması (Zikir ve Vaad Edilen Vasıfların Bulunmaması) .....	285
	3. Satıcının Ayıptan Doğan Sorumluluğunun Hukuki Niteliği .....	286
	4. Ayıbın Türleri.....	287

C. TBK. 'na Göre Ayıptan Sorumluluğun Şartları.....	288
1. Satılanın Alıcıya Teslim Edilmiş Olması.....	288
2. Teslim Edilen Şeyin Ayıplı Olması.....	288
3. Ayıbın Önemli Olması.....	289
4. Ayıbın Gizli Olması.....	289
5. Ayıp Hasarın Geçtiği Anda Satılarda Var Olmalıdır.	290
6. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Sözleşme İle Kaldırılmamış Olması.....	290
7. Gözden Geçirme ve Satıcıya Bildirme Külfetinin Yerine Getirilmiş Olması.....	291
a. Gözden Geçirme Külfeti.....	292
b. Bildirme Külfeti.....	292
8. TBK. 'na Göre Ayıptan Sorumluluğun Sonuçları (Alıcının Sahip Olduğu Seçimlik Haklar).....	294
a. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	295
b. Satış Parasının İndirilmesini Talep Hakkı.....	297
c. Satılanın Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini İsteme Hakkı.....	299
d. Satılanın Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı ...	301
D. TKHK.'na Göre Ayıptan Sorumluluğun Şartları.....	302
1. Teslim Edilen Satılanın Ayıplı Olması.....	303
2. Ayıbın Önemli olması.....	304
3. Ayıbın Gizli Olması.....	304
4. Sorumluluğun Sözleşme ile Kaldırılması.....	305
5. Gözden Geçirme ve Satıcıya Bildirme Külfeti.....	306
E. TKHK. 'na Göre Ayıptan Sorumluluğun Sonuçları (Tüketicinin Sahip Olduğu Seçimlik Haklar).....	307
1. Sözleşmeden Dönme.....	308
2. Bedel İndirimi.....	309
3. Ücretsiz Onarım.....	309
4. Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini İsteme.....	310

F. Ayıptan Sorumluluğa İlişkin Hükümlerin Genel Hükümlerle Yarışması .....	311
G. Taşınmaz Satışında Ayıba İlişkin Özel Hükümler.....	314
1. Genel olarak .....	314
2. Satıcının Ölçü Eksikliğinden Doğan Sorumluluğu....	315
II. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi ile Üretilen Bağımsız Bölümü Satın Alan Alıcının Ayıptan Doğan Hakları.....	317
A. Yüklenicinin Ayıptan Sorumluluğu .....	318
1. Alıcının Yükleniciye Karşı Olan Talepleri.....	318
a. Alıcının Tüketici Olması Halinde Yüklenicinin Sorumluluğu .....	319
b. Borçlar Kanununa Tabi İşlemlerde Yüklenicinin Sorumluluğu .....	320
aa. Alıcının Gözden Geçirme külfeti .....	321
bb. Alıcının Bildirme Külfeti .....	322
2. Eksik ifa (iş)-ayıplı ifa ayırımı .....	325
3. Ölçü Eksikliği .....	332
4. Değerlendirme .....	337
5. Ayıplı İfa Halinde Genel Hükümlere Gidilebilmesi ..	339
B. Arsa Sahibinin Ayıptan Sorumluluğu.....	341
C. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Ayıptan Doğan Alıcının Haklarının Üç Köşeli İlişki Olarak Görünümü .....	343
1. Alıcının Arsa Sahibinden Aldığı Bağımsız Bölümün Ayıbından Dolayı Borçlar Hukukuna Göre Sahip Olduğu Hakları Yükleniciye Karşı İleri Sürebilmesi .....	344
2. Alıcının Arsa Sahibinden Aldığı Bağımsız Bölümün Ayıbından Dolayı Tüketici Hukukuna Göre Sahip Olduğu Hakları Yükleniciye Karşı İleri Sürebilmesi .....	346

III. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesine Göre Ayıptan Sorumluluk.....	347
A. Tüketici Hukuku Açısından.....	348
1. Genel Olarak .....	348
2. Üç Köşeli İlişki Bakımından .....	349
a. Sözleşmenin Arsa Sahibi İle Yapılması Durumunda Üç Köşeli İlişki .....	349
b. Sözleşmenin Yüklenici İle Yapılması Durumunda Üç Köşeli İlişki .....	350
B. Borçlar Hukuku Bakımından.....	351
1. Genel Olarak .....	351
2. Üç Köşeli İlişki Bakımından .....	352
IV. Güven Sorumluluğunda Ayıptan Sorumluluk.....	354
V. Bağlı Kredilerde Ayıptan Sorumluluk .....	355
A. Ayıptan Doğan Seçimlik Hakların Kredi verene Karşı İleri Sürülmesi .....	356
B. Ayıptan Doğan Seçimlik Hakların Kredi verene Karşı İleri Sürülmesinin Sınırı .....	359
<b>§8. ŞEKLE AYKIRILIK VE SONUÇLARI BAKIMINDAN ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİ.....</b>	<b>361</b>
I. Şekle Aykırılık .....	361
A. Genel Olarak .....	361
B. Konut Satışında Şekle Aykırılık .....	362
II. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine Dayanan Konut Satışında Şekle Aykırılık .....	363
A. Şekle Aykırılığın İleri Sürülemeyeceğı Durumlar .....	364
B. Şekle Aykırılığın İleri Sürülemeyeceğı Durumların Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi Bakımından Sonuçları .....	368
1. Arsa sahibi ile Yüklenici Arasındaki Sözleşme Bakımından .....	368

2. Yüklenici ile Alıcı Arasındaki Sözleşme Bakımından .....	369
3. Arsa Sahibi ile Alıcı Arasındaki Sözleşme Bakımından .....	371
C. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Üç Köşeli İlişkiler Bakımından Şekle Aykırılığın Sonuçları .....	371
III. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı Sözleşmesinde Şekle Aykırılık .....	373
A. Genel Olarak .....	373
B. Üç Köşeli İlişki Bakımından .....	375
IV. Güven Sorumluluğunda Şekle Aykırılığın Etkisi.....	376
A. Güven Sorumluluğunda Şekle Aykırılık .....	376
B. Güven Sorumluluğunda Üç Köşeli İlişki Bakımından Şekle Aykırılık.....	378
V. Bağlı kredilerde Şekle Aykırılık.....	380
A. Konut Finansmanında Şekle Aykırılık .....	380
B. Konut Finansmanında Bağlı Kredilerden Doğan Üç Köşeli İlişkide Şekle Aykırılık.....	381
<b>§9. KONUT SATIŞINDAN DOĞAN ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİLERDE ZAMANAŞIMI .....</b>	<b>386</b>
I. Genel Olarak .....	386
II. Konut Satışında Ayıptan Doğan Zamanaşımı .....	386
A. Borçlar Kanununa Tabi Hallerde .....	386
B. TÜKETİCİ KANUNUNA TABİ HALLERDE .....	389
III. ÜÇ KÖŞELİ İLİŞKİ BAKIMINDAN .....	392
A. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Zamanaşımı ....	392
B. Arsa Satışı Karşılığı Gelir Paylaşımı sözleşmesi.....	395
C. Bağlı Kredilerde Zamanaşımı.....	395
D. Güven Sorumluluğunda Zamanaşımı .....	397
E. Şekle Aykırılıkta Zamanaşımı .....	397
KAYNAKÇA .....	399