

Dr. Öğr. Üyesi
Fahri Erdem KAŞAK

Ankara Hacı Bayram Veli Üniversitesi Hukuk Fakültesi
Medenî Hukuk Anabilim Dalı

TAŞINMAZ SATIŞINDA AYIP VE EKSİK İFA

İÇİNDEKİLER

ÖN SÖZ.....	VII
KISALTMALAR.....	XIX
KAYNAKÇA.....	XXV

GİRİŞ

§ 1. KONUNUN TAKDİMİ, ÖNEMİ, SINIRLANDIRILMASI, KAVRAM SORUNU VE İNCELEME PLÂNI.....	1
I. Konunun Takdimi.....	1
II. Konunun Önemi.....	3
III. Konunun Sınırlandırılması.....	5
IV. Kavram Sorunu.....	6
V. İnceleme Plânı.....	7

BİRİNCİ BÖLÜM TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

§ 2. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ VE SATIŞ İLİŞKİSİ DOĞURAN HAKLAR.....	9
I. Taşınmaz Kavramı.....	10
A. Arazi.....	15
B. Tapu Kütüğünde Ayrı Sayfaya Kaydedilen Bağımsız ve Sürekli Haklar.....	18
C. Kat Mülkiyeti Kütüğüne Kayıtlı Bağımsız Bölümler	19
II. Satış Sözleşmesi ve Satış İlişkisi Doğuran Haklar	21

A. Satış Sözleşmesi	21
B. Satış İlişkisi Doğuran Haklar.....	23
1. Önalm (Şuf'a) Hakkı.....	25
2. Geri Alım (Vefa) Hakkı.....	29
3. Alım (İştira) Hakkı.....	30
4. Taşınmaz Satış Vaadi.....	30
III. Değerlendirme	31
§3. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN HÜKÜMLERİ.....	33
I. Taşınmaz Satış Sözleşmesine Uygulanacak Hükümler.....	33
A. TBK Hükümleri Açısından	33
1. Taşınmaz Satışına İlişkin Hükümler	34
2. Taşınır Satışına İlişkin Hükümler.....	35
a. “Kıyas Yoluyla Uygulama”nın Anlamı.....	35
b. Taşınır Satışı ile Taşınmaz Satışının Farkları.....	37
c. Taşınmaz Satışına Uygulanabilecek veya Uygulanamayacak Bazı Hükümler.....	39
B. TKHK Hükümleri Açısından	42
1. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin TKHK Kapsamına Girmesi İçin Aranılan Şartlar.....	42
a. Sözleşmenin Konusunun Konut veya Tatil Amaçlı Taşınmaz Olması	43
b. Taraflardan Birinin “Tüketici” Olması	45
c. Diğer Tarafın “Satıcı” Olması.....	46
2. Değerlendirme	47
C. TTK Hükümleri Açısından.....	48
II. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği ve Özellikleri.....	50
A. Borç Sözleşmesi Olması.....	50
B. Devir Borcu Doğuran Sözleşmelerden Olması.....	50
C. Tam İki Tarafa Borç Yükleyen Sözleşme Olması	51
D. İvazlı Sözleşme Olması.....	51
E. Rızaî Sözleşme Olması.....	51

F. Ani Edimli Sözleşme Olması	52
G. Sebebe Bağlı Sözleşme Olması	52
H. Şarta Bağlanamaması.....	52
I. Temel Norm Kaynağı Olması.....	54
III. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Unsurları	55
IV. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli.....	55
A. Resmî Şekil Şartı.....	55
B. Resmî Şekil Şartının Amacı.....	58
C. Resmî Şeklin Kapsamı.....	58
1. Sözleşmenin Objektif Esaslı Noktaları Bakımından	59
2. Sözleşmenin Subjektif Esaslı Noktaları Bakımından	63
3. Sözleşmenin Yan Noktaları Bakımından	65
4. Ayıba Dair Anlaşmalar Bakımından	65
5. Bileşik ve Karma Sözleşmeler Bakımından.....	65
D. Resmî Şekle Aykırılığın Yaptırımını	66
V. Taşınmaz Satış Sözleşmesinde Yarar ve Hasarın Geçişi.....	68
VI. Taşınmaz Satış Sözleşmesinde Tarafların Borçları.....	69
A. Satıcının Borçları.....	70
1. Satılanın Zilyetliğini ve Mülkiyetini Devretme Borcu.....	70
2. Zapta Karşı Tekeffül Borcu	72
3. Ayıba Karşı Tekeffül Borcu	72
B. Alıcının Borçları.....	74
1. Satış Bedelini Ödeme Borcu	74
2. Satılanı Teslim Alma Borcu	74

İKİNCİ BÖLÜM
SATICININ TAŞINMAZDAKİ
AYIPLAR VE EKSİK İFA SEBEBİYLE
SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

§4. SATICININ TAŞINMAZDAKİ AYIPLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞUNUN MADDİ ŞARTLARI.....	77
I. Olumlu Şartlar	77
A. Taşınmazın Ayıplı Olması.....	78
1. Ayıp Kavramı.....	78
2. Ayıp Çeşitleri.....	80
a. Niteliğine Göre Ayıp Çeşitleri	80
aa. Maddî Ayıp	80
bb. Hukukî Ayıp	81
cc. Ekonomik Ayıp	83
b. Tespit Edilebilme Durumuna Göre Ayıp Çeşitleri.....	84
aa. Aşikâr Ayıp	84
bb. Aşikâr Olmayan Ayıp.....	87
(i) Açık Ayıp.....	87
(ii) Gizli Ayıp	88
(iii) Gizlenmiş Ayıp	90
c. Kaynağına Göre Ayıp Çeşitleri	90
aa. Satıcının Alıcıya Bildirdiği Niteliklerin Taşınmazda Bulunmaması.....	91
(i) Nitelik Bildirimi Teşkil Eden Hâller ve Nitelik Bildiriminin Özellikleri	92
(ii) Nitelik Bildirimi Teşkil Etmeyen Hâller	101
bb. Taşınmazda Bulunması Gereken Niteliklerdeki Ayıp	107
B. Ayıbın Önemli Olması.....	111
C. Taşınmazdaki Ayıbın, Hasar Alıcıya Geçmeden Önce Mevcut Olması.....	114
D. Taşınmazın İfa Amacıyla Alıcıya Teslim Edilmiş Olması.....	115
II. Olumsuz Şartlar	116

A. Alıcının Ayıbı Bilmemesi	116
1. Alıcının Bildiği Ayıplar Bakımından Değerlendirme (TBK m. 222/I)	116
2. Aşikâr Ayıplar Bakımından Değerlendirme (TBK m. 222/II)	119
B. Alıcının Taşınmazı Kabul Etmiş Olmaması	121
C. Satıcının Ayıptan Sorumluluğunun Sözleşmeyle Kaldırılmamış Olması	122
1. Sorumsuzluk Anlaşmasının Kurulması.....	123
2. Sorumsuzluk Anlaşmasının Geçerliliği.....	123
a. Satıcının Taşınmazı Ağır Kusurlu Devretmesi Hâli Bakımından Değerlendirme	126
b. TBK m. 115-116 Hükümlerinin, TBK m. 221 Kapsamındaki Sorumsuzluk Anlaşmaları Karşısında Uygulanabilirliği.....	130
3. Sorumsuzluk Anlaşmasının Yorumlanması	134
a. Kaleme Alanın Aleyhine Yorum İlkesi.....	137
b. Dar Yorumlanma İlkesi.....	138
c. Anlaşmanın Yapıldığı Anda Mevcut Olmayan veya Varlığı Öngörülemeyen Ayıpların Dışlanması...	139
d. Anlaşmada Yer Alan Basmakalıp İfadelerin Dikkate Alınmaması	140
4. Sorumsuzluk Anlaşmasının Hüküm ve Sonuçları	142
§5. SATICININ TAŞINMAZDAKİ AYIPLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞUNUN ŞEKLİ ŞARTLARI	144
I. Alıcının Taşınmazı Gözden Geçirmesi ve Ayıpları Satıcıya Bildirmesi veya Bunların Aranmadığı İstisnaî Bir Halin Mevcut Olması	144
A. Alıcının Külfetleri Yerine Getirmesi.....	147
1. Alıcının Taşınmazı Gözden Geçirmesi	147
a. Gözden Geçirmenin Usûlü ve Gözden Geçirmeyi Yapacak Kişi.....	148

b. Gözden Geçirmenin Zamanı	150
c. Gözden Geçirmenin Yeri	152
d. Gözden Geçirme Masrafları.....	153
2. Alıcının Gördüğü Ayıpları Satıcıya Bildirmesi	153
a. Bildirimin İçeriği ve Bildirimi Yapacak Kişi	154
b. Bildirimin Şekli	157
c. Bildirimin Zamanı.....	158
d. Bildirim Masrafları	163
3. Külfetlere Uygun Hareket Edilmemesinin Sonuçları	164
B. Külfetlerin Aranmadığı İstisnâî Bir Hâlin Mevcut Olması	165
1. Satıcının Ağır Kusurlu Olması.....	166
2. Satıcılığı Meslek Edinmiş Kişilerin Bilmesi Gereken Ayıpların Varlığı.....	168
3. Bağımsız Garanti Taahhüdünün Varlığı.....	168
II. Alıcının Zamanaşımı Süresi İçerisinde Satıcıya Başvurması	169
A. Öngörülen Sürelerin Hukukî Niteliği ve Özellikleri	170
B. Zamanaşımının Uygulama Alanı.....	171
C. Taşınmaz Satış Sözleşmesinde Ayıptan Sorumluluk İçin Geçerli Zamanaşımı Süreleri.....	172
1. TBK m. 244/III Hükümünün Kapsamı.....	172
2. Satıcının Ağır Kusuru Hâlinde Zamanaşımı Süresi.....	176
3. TKHK Hükümleri Kapsamında Taşınmaz Satış Sözleşmesine Uygulanacak Zamanaşımı Süresi.....	178
D. Zamanaşımı Süresinin Taraflarca Değiştirilebilmesi.....	178
E. Zamanaşımı Süresinin Başlaması	180
F. Zamanaşımı Süresinin Dolmasının Etkisi	181
1. Alıcının Seçimlik Hakları Bakımından.....	182
2. Alıcının Def'i Hakkı Bakımından	183
III. Alıcının Çeşitli Olguları İspat Etmesi.....	184
§6. TAŞINMAZ SATIŞINA ÖZGÜ AYIP HÂLLERİ	185
I. Taşınmazın Yüzölçümünün Eksik Olması	186

A. Taşınmazın Yüzölçümü Bilgisinin Resmî Ölçüme Dayanarak Tapu Siciline Yazılması	190
B. Taşınmazın Yüzölçümü Bilgisinin Resmî Ölçüme Dayanmadan Sözleşmeye Yazılması	195
C. Taşınmazın Yüzölçümünün Eksik Olmasının Sonuçları	199
II. Taşınmazın Kirliliği Sebebiyle Sorumluluk	202
§7. SATICININ EKSİK İFA SEBEBİYLE SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI.....	206
I. Eksik İfa Kavramı	207
II. Eksik İfa ile Ayıp Arasındaki İlişkiye Dair Görüşler.....	208
A. Eksik İfanın Ayıp Teşkil Ettiği Görüşü.....	210
B. Eksik İfanın Ayıptan Farklı Bir Kavram Olduğu Görüşü	211
C. Görüşlerin Değerlendirilmesi.....	213

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM

SATICININ TAŞINMAZDAKİ AYIPLAR VE EKSİK İFA SEBEBİYLE SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI

§8. SATICININ TAŞINMAZDAKİ AYIPLAR SEBEBİYLE SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI.....	215
I. Ayıp Hâlinde Alıcıya Tanınan Haklar	215
A. Alıcıya Tanınan Seçimlik Haklar ve Anılan Hakların Ortak Özellikleri.....	216
1. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	218
a. Dönme Hakkının Kullanılması.....	218
b. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sınırları	220
c. Dönme Hakkının Kullanılmasının Sonuçları	224
aa. Satış Sözleşmesinin Ortadan Kaldırılması ve Hâlihazırda İfa Edilmiş Edimler ile Elde Edilen Menfaatlerin İade Edilmesi	224
bb. Tazminat.....	225

2. Satış Bedelinin İndirilmesi Hakkı	228
a. Satış Bedelinin İndirilmesi Hakkının Kullanılması ...	229
b. Satış Bedelinin İndirilmesi Hakkının Kullanılmasının Sınırları	229
c. Satış Bedelinin İndirilmesi Hakkının Kullanılmasının Sonuçları	230
aa. Satış Bedelinin İndirilmesi.....	230
bb. Tazminat.....	234
3. Taşınmazın Ücretsiz Onarılmasını İsteme Hakkı	236
4. Taşınmazın Ayıpsız Bir Benzeriyle Değiştirilmesi Hakkı	238
B. Alıcının Def'i Hakkı.....	241
II. Satıcının Ayıptan Sorumluluğunun Diğer Sorumluluk Düzenlemeleri ile İlişkisi	242
A. Borcun Gereği Gibi İfa Edilmemesi Sebebiyle Sorumluluk ile Satıcının Ayıptan Sorumluluğu	245
B. Haksız Fiil Sorumluluğu ile Satıcının Ayıptan Sorumluluğu	248
C. İrade Bozuklukları ile Satıcının Ayıptan Sorumluluğu	251
1. Taşınmazın Alanı Bakımından Yarışma	255
2. Taşınmazın İnşaata Elverişliliği Bakımından Yarışma.....	255
3. Satıcının Taşınmaz Üzerinde İnşaat Yapma Yükümlülüğü Varsa Yarışma	256
III. Taşınmaz Satıcısının, Eser Sözleşmesi Kapsamında Yükleniciye Karşı Sahip Olduğu Ayıptan Sorumluluktan Doğan Haklarını Alıcıya Devretmesi	257
§9. SATICININ EKSİK İFA SEBEBİYLE SORUMLULUĞUNUN SONUÇLARI.....	262
SONUÇ	265