

**Emre ŐİMŐEK**  
**Hâkim**

**TÜKETİCİ HUKUKU ÇERÇEVESİNDE**  
**TAŞINMAZ SATIŞINDA**  
**AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK**



HER ŐEYİN EN MÜHİM NOKTASI, BAŐLANGIÇTIR.

## İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	5
ÖZET.....	7
İÇİNDEKİLER.....	9
KISALTMALAR.....	15
GİRİŞ.....	17
I. KONUNUN TAKDİMİ, ÖNEMİ VE SINIRLANDIRILMASI.....	17
II. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUN TARİHİ GELİŞİMİ.....	20

### BÖLÜM 1

#### TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİ

I. TAŞINMAZ SATIŞ SÖZLEŞMESİNİN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ, UNSURLARI VE ŞEKLİ .....	23
A. Tanımı .....	23
B. Hukukî Niteliği.....	25
C. Unsurları.....	27
1) Taşınmaz Mal .....	28
2) Satış Bedeli.....	31
3) Tarafların Anlaşması.....	35
a. Kanunun Emredici Hükümlerine, Ahlaka, Kamu Düzenine, Kişilik Haklarına Aykırılık Olmama ve Konu Bakımından İmkânsız Olmama.....	36
b. Aşırı Yararlanma .....	38

c. Genel İşlem Koşulları.....	39
d. 6502 Sayılı Kanun ile Getirilen Sınırlamalar .....	42
D. Taşınmaz Satış Sözleşmesinin Şekli .....	49
1) Genel Olarak .....	49
2) Şeklin Kapsamı .....	52
3) Şekle Bağlı Sözleşmelerin Değiştirilmesi.....	57
4) Şekle Uymamanın Sonuçları.....	58
5) Tahvil .....	64
6) Vekâletnamenin Şekli.....	66
<b>II. SÖZLEŞMEYE KONU TAŞINMAZ MALIN</b>	
<b>    MÜLKİYETİNİN DEVRİ VE MÜLKİYETİN</b>	
<b>    KAZANILMASINDA TEMEL İLKELER .....</b>	<b>68</b>
A. Taşınmaz Malın Mülkiyetinin Devri.....	68
B. Temel İlkeler .....	69
1) Aleniyet İlkesi .....	69
2) Kayıt İlkesi.....	71
3) Tapuya Güven İlkesi .....	71
4) Tescil İlkesi .....	72
5) Sebebe Bağlılık İlkesi .....	73
6) Öncelik İlkesi .....	74
7) Sınırlı Sayı ve Tipe Bağlılık ( Numerus Clausus) İlkesi.....	74
8) Belirlilik İlkesi .....	75
<b>III. TAŞINMAZ MÜLKİYETİNİN İÇERİĞİ .....</b>	<b>76</b>
A. Maddi İçerik.....	77
B. Yatay İçerik .....	77
C. Dikey İçerik .....	79

<b>IV. YARAR VE HASARIN GEÇMESİ .....</b>	<b>79</b>
A. Tanımı ve Şartları .....	79
B. Şarta Bağlı Satış Sözleşmelerinde Yarar ve Hasarın Geçmesi.....	84
C. Tapuya Kayıtlı Olmayan Taşınmazların Satışında Yarar ve Hasarın Geçmesi.....	84
D. Tescilden Önce Mülkiyetin Kazanıldığı Hallerde Yarar ve Hasarın Geçmesi.....	85
E. İstisnaları .....	85

## **BÖLÜM 2**

### **SATICININ SATILAN MALIN AYIPLI OLMASINDAN DOĞAN SORUMLULUĞU**

<b>I. AYIP KAVRAMI VE TÜRLERİ .....</b>	<b>89</b>
A. Ayıp Kavramı .....	89
B. Ayıp Türleri .....	91
1) Maddi Ayıp.....	91
2) Ekonomik Ayıp.....	92
3) Hukukî Ayıp .....	92
<b>II. SATICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI, HUKUKÎ NİTELİĞİ VE ŞARTLARI.....</b>	<b>94</b>
A. Tanımı .....	94
B. Ayıplı İfa ile Aliud İfa Ayrımı .....	98
C. Ayıplı İfa ile Eksik İfa Ayrımı .....	99
D. Geç İfa ile Ayıplı İfa Ayrımı.....	102
E. Hukukî Niteliği.....	102

F. Sorumluluğun Şartları.....	104
1) Maddi Şartlar .....	105
a. Satılan Mal Ayıplı Olmalıdır .....	105
b. Alıcı Ayıbı Bilmemelidir .....	111
c. Alıcı Ayıbı Kabul Etmemiş Olmalıdır .....	114
d. Ayıptan Doğan Sorumluluk Sözleşme ile Kaldırılmamış Olmalıdır .....	114
e. Ayıp Yarar ve Hasarın Alıcıya Geçtiği Anda Var Olmalıdır .....	117
2) Şekli Şartlar.....	118
a. Gözden Geçirme Külfeti .....	120
b. Ayıpları Bildirme (İhbar) Külfeti .....	121
G. Satıcının Ayıplı Mal Karinesinden Kurtuluşu .....	123
H. İspat Yüğü.....	125
<b>III. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞA KARŞI     ALICININ SEÇİMLİK HAKLARI .....</b>	<b>125</b>
A. Genel Olarak Seçimlik Haklar .....	125
B. Seçimlik Hakların Kullanılmasının Sınırları .....	135
C. Sözleşmeden Dönme Hakkı.....	141
D. Ayıp Oranında Satış Bedelinde İndirim Talep Etme Hakkı.....	154
E. Satılan Malın Ücretsiz Onarılmasını Talep Etme Hakkı.....	156
F. Satılan Malın Ayıpsız Bir Benzeri ile Değiştirilmesini Talep Etme Hakkı .....	159
G. Alıcının Tazminat Talep Etme Hakkı.....	164

<b>IV. AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUKTA ÜRETİCİ, İTLAHATÇI VE KREDİ VERENİN SORUMLULUĞU .....</b>	<b>165</b>
<b>V. SATICININ AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUĞUNDA ZAMANAŞIMI .....</b>	<b>170</b>
<b>SONUÇ .....</b>	<b>179</b>
<b>KAYNAKLAR.....</b>	<b>185</b>