

SATICININ SORUMLULUĞU VE ZAMANAŞIMI YARGITAY KARARLARI

I- SATIŞ SÖZLEŞMELERİNDE ZAMANAŞIMI SÜRESİ

Satış sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıklarda 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 uyuşmazlıklarda 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 ittihazi 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 aktinden 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 iktisap 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 tasarrufta 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 duruma 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 müteahhidünbi 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 geçerlik 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 sũrenin geğmesiyle, tapu dışı satıma geçerlik tanınır.

Medeni Kanunun 634, Boręlar 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 sũrenin 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 hũkũmsũz sayılmaz.

Bũyle bir devir işlemine karşı aldanma, rıza fesadı ve saire gibi sebeplerle vukubulan sataşmalarda, diğer taraf, zamanaşımına veya hak dũřũren sũrelere dayanabilir. Dava sebebine bakılarak olaya uyan zamanaşımı veya hak dũřũren sũre hũkũmlerinin uygulanması gerekir. Bu arada yerine gũre Boręlar Kanununun 125. maddesinde yazılı on yıllık zamanaşımının uygulanabilir.

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

Dava konusu taşınmaz ũncesi itibariyle tapusuz bir yer olup satış ve devir bakımından menkul mal hũkmũndedir. Menkullerde olduğu gibi tapusuz taşınmazların satış ve devrinin her tũrlũ delille kanıtlanması mũmkũndür.

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 ũncelikle taşınmazın tescile tabi yerlerden olması, zilyetlik koşullarının oluşması, vergi kaydının sınırları ve zilyetliğin sũrdũrũlũř biğimi yerel bilirkişi, tanık ve diğer delillerle kanıtlanmalıdır.

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