

TAŞINMAZ SATIŞINDA SATICININ ZAPTTAN SORUMLULUĞU

(Liability of the Seller from Superior Right of a Third Person)

Doç. Dr. Sezer ÇABRİ*

ÖZET

Zapttan sorumluluk, satıcının alıcıya teslim edilen malda, üçüncü kişinin üstün bir hak ileri sürerek malı alıcının elinden alması veya kullanımını engellemesinden dolayı sorumlu olmasıdır. Taşınmaz satışında satıcının zapttan sorumluluğu özel olarak düzenlenmemiş, taşınır satışına ilişkin hükümlerin kıyas yoluyla taşınmaz satışına da uygulanacağı hüküm altına alınmıştır. Bu çalışmada taşınır satışında zapttan sorumluluğun koşullarını taşınmaz satışına uygulanarak, taşınmaz satışında zapttan sorumluluğun koşulları ile alıcının sahip olduğu haklar incelenmiştir.

Anahtar kelimeler: Taşınmaz satışı sözleşmesi, satıcının zapttan sorumluluğu, üçüncü kişinin üstün hakkı, taşınmaz, sorumluluk

Abstract

The covenant of quiet enjoyment is a formal agreement in which a seller promises to protect a buyer in the event of a disturbance of his or her right to quiet enjoyment of the property he or she is buying. No specific rules exist pertaining to quiet enjoyment in respect of real estate, hence it has been held that the rules concerning movable property can be applied by way of analogy. This article, by adopting such analogy, examines the requirements for quiet enjoyment and the rights of the buyer in sales of real estate.

Keywords: Real estate sales contract, superior right of a third person, quiet enjoyment, liability, real estate

GİRİŞ

Satış sözleşmesinde satıcının en önemli borçlarından biri de zapttan dolayı sorumluluktur. Zapttan dolayı sorumluluk, satıcının alıcıya teslim edilen malda, üçüncü kişinin üstün bir hak ileri sürerek malı alıcının elinden alması veya kullanımını

* Kocaeli Üniversitesi Hukuk Fakültesi Medeni Hukuk Anabilim Dalı Öğretim Üyesi.

engellemesinden dolayı sorumlu olmasını ifade etmektedir. Türk Borçlar Kanunu'nda taşınmaz satışının düzenlendiği bölümde satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna ilişkin özel bir hükme yer verilmemiştir. Ancak TBK m. 246'daki "*Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır*" şeklindeki hüküm uyarınca, taşınır satışı kısmında düzenlenmiş olan satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin, taşınmaz satışında da kıyasen uygulamasına olanak tanınmıştır. Ancak taşınmaz hukukunun kendine has özellikleri satıcının zapttan sorumluluğunda taşınır satışına göre farklılıklar göstermektedir. Bu çalışmada, taşınmaz satışında satıcının zapttan dolayı sorumluluğunu tanımlayarak, satıcının sorumluluğunun gerçekleşmesinin koşulları ile alıcının sahip olduğu haklar açıklanacaktır.

I. Tanımı

Zapttan sorumluluk, satış sözleşmesinde alıcıya devredilen taşınmazda, üçüncü kişinin üstün hak ileri sürerek taşınmazın alıcının elinden alması veya kullanımını engellemesine karşı satıcının sorumlu olmasını ifade etmektedir¹. Satıcı, satılanın mülkiyetini üçüncü kişilerin her türlü hak ve taleplerden arınmış bir şekilde alıcıya devretmekle yükümlüdür². Alıcının satılana tam ve sınırsız bir şekilde malik olması gerçekleşmez, üçüncü bir kişi satılana üstün hak iddia ederse satıcının zapttan sorumluluğu söz konusu olur. Zapttan sorumluluk TBK m. 214'de, "*Satış sözleşmesinin*

¹ Öğretideki tanımlar ve açıklamalar için bkz. **TANDOĞAN**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/1, İstanbul 2008, s. 148; **TUNÇOMAĞ**, Kenan, Türk Borçlar Hukuku, II. Cilt, Özel Borç İlişkileri, Üzerinde Çalışılmış Üçüncü Bası, İstanbul 1977, s. 208; **FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmettin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980, s. 248 vd.; **BİLGE**, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara, 1971, s. 64; **YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 14. Baskı, İstanbul 2014, s. 109; **SCHÖNLE**, Herbert/**HIGI**, Peter/**GUT**, Beat, Zürcher Kommentar, Obligationenrecht, Teilband V 2a, Kauf und Schenkung, Zweite Lieferung, Art. 192-204 OR, Dritte, wöllig neu bearbeitete Auflage, Zürich 2005, Art. 192, N. 4; **ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri 14. Bası, Ankara 2014, s. 141; **HONSELL**, Heinrich/**VOGT**, Nedim Peter/**WIEGEND**, Wolfgang, Basler Kommentar, Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 4. Auflage, Basel 2007, Vor Art. 192-210, N. 4; **HATEMI/SEROZAN/ARPACI**, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, İstanbul 1992, s. 79-80; **BUHCER**, Eugen, Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3., erweitere Auflage, Zürich 1988, s. 88; **von BÜREN**, Bruno, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich 1972, s. 15-16; **ARAL**, Fahrettin/**AYRANCI**, Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, (6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış), Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara, 2012, s. 95; **AYDOĞDU**, Murat/**KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara 2014, s. 131; **GÜMÜŞ**, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 2012, s. 63; **NOMER**, Haluk Nami/**ENGİN**, Baki İlkay, Türk Borçlar Kanunu, 2. Kısım, I. Fasikül, Özel Borç İlişkileri, 2013, s. 25; **SEROZAN**, Rona, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, İstanbul, 2006, s. 120.

² **BUHCER**, s. 88; **TANDOĞAN**, s. 148; **von BÜREN**, s. 15-16; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 109; **ARAL/AYRANCI**, s. 95; **SCHMID**, Jörg/**STÖCKLI**, Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich-Basel-Genf 2010, s. 40.

kurulduğu sırada var olan bir hak dolayısıyla satılanın tamamı veya bir kısmı bir üçüncü kişi tarafından alıcının elinden alınırsa satıcı, bundan dolayı alıcıya karşı sorumlu olur.” şeklinde düzenlenmiştir.

Satıcının zapttan sorumluluğu mülkiyeti geçirme borcunun sonucu ve yaptırımıdır³. Satış sözleşmesi uyarınca taşınmazın mülkiyeti tapuda yapılan tescille bir kişiye devredilmiş olsa bile üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde mülkiyet hakkı iddia ederek taşınmazın adına tescilini sağlaması veya alıcının mülkiyet hakkını ihlâl edecek bir hak ileri sürmesi mümkündür. Bu durum ise satıcının mülkiyeti devir borcunun tamamen veya kısmen yerine getirmesini engeller. Satıcının kısmen veya tamamen mülkiyeti devir borcunu yerine getirememesi TBK m. 112 anlamında borca aykırılık oluşturur ve alıcı, borcu aykırılık hükümlerine başvurabilir⁴. Ancak Kanun Koyucu satış sözleşmesinde, üçüncü kişinin satılan üzerinde üstün hak iddia etmesi ihtimaline karşı özel hükümlerle, alıcıya ek bir koruma sağlanmıştır. Satış sözleşmesi uyarınca taşınmaz bir kişiye devredildikten sonra üçüncü bir kişi taşınmaz üzerinde üstün bir hak ileri sürerse uyuşmazlığa zapttan dolayı sorumluluğun düzenlendiği TBK m. 214-218 hükümleri uygulanır.

Zapt, tam veya kısmi olabilir. Tam zapt, üçüncü kişinin satılan üzerinde tamamen hak sahibi olmasını ifade eder⁵. Bu durum TBK m. 217/I’de, “*Satılanın tamamı alıcının elinden alınmışsa...*” şeklinde ifade edilmiştir. Taşınmazlar bakımından tamamen zapt, üçüncü bir kişinin taşınmaza malik olmasını ve mülkiyet hakkına dayalı olarak üstün hakkını ileri sürerek taşınmazın kendisine devrini istemesini ifade eder. Bu istem de üstün hak sahibinin açacağı yolsuz tescilin düzeltilmesi (TMK m. 1025) veya alacak hakkına dayalı olarak açılan tescile zorlama davasıyla olur (TMK m. 716). Örneğin, bir kimse başkasına ait bir taşınmazı sahte nüfus cüzdanıyla satarırsa, alıcı satıcının tasarruf yetkisinin bulunmamasından dolayı mülkiyeti kazanamaz. Gerçek hak sahibinin yolsuz tescilin düzeltilmesi davası açması halinde zapta girişmiş olur ve satıcının zapttan sorumluluğu gerçekleşir. Uygulamada sıklıkla karşılaştığı üzere bir kimsenin satın aldığı taşınmazın orman sınırları içinde kaldığı gerekçesiyle açılan davalar da tam zapt olarak kabul edilmektedir⁶. Ormanlar özel mülkiyete konu olmadıgından orman sınırları içinde kalan taşınmazın özel mülkiyete konu

³ TANDOĞAN, s. 148; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 110; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 132; YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015).

⁴ TANDOĞAN, I/1, s. 148.

⁵ SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 36; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 114; TANDOĞAN, s. 158; SCHMID/STÖCKLI, s. 42; GÜMÜŞ, s. 67; Yargıtay tam zaptı, şeyin tamamı üzerinde üçüncü kişinin mülkiyet hakkına sahip olması şeklinde tanımlamıştır. Bkz. YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015).

⁶ YHGK, E. 2010/ 13- 618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.kararara.com (29.03.2015); Yargıtay 13 HD, E. 1998/10164, K. 1999/1545, T. 04.03.1999, www.legalbank.net (29.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.legalbank.net (29.03.2015).

olacak şekilde tapuya kaydedilmesi, bu taşınmazları özel mülkiyete elverişli hale getirmez. Bundan dolayı orman sınırları içinde kalan taşınmazların tapularının iptal edilmesi tam zapt niteliğinde değildir.

Kısmi zapt ise, üçüncü bir kişinin alıcının mülkiyet hakkını sınırlayan bir hak ileri sürmesini ifade eder⁷. Bu durum TBK m. 218'de "*Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı aynı bir hakla yüklenmişse...*" şeklinde ifade edilmiştir. Taşınmaz satışında kısmen zaptta, taşınmazın bir kısmının başkasına ait veya taşınmaz üzerinde üçüncü bir kişinin sınırlı aynı hak sahibi olmasını örnek verebiliriz⁸. Ancak taşınmaz üzerinde üçüncü bir kişinin üstün bir hak ileri sürerek alıcının mülkiyet hakkının verdiği yetkileri sınırlaması oldukça zordur. TMK m. 1020 gereği tapu sicili aleni olup, hiç kimse tapu kütüğündeki kaydı bilmediğini ileri süremediğinden, tapu kütüğünde yer alan sınırlı aynı haklar ile şerh edilmiş kişisel haklara dayalı olarak ileri sürülen haklardan dolayı, ayrıca bir taahhüdü yoksa satıcının sorumluluğu söz konusu olmaz. Kısmi zapta İmar Kanunu m. 18/8'i örnek verebiliriz. Bir yerde arazi ve arsa düzenlemesi yapılırsa, idare, düzenleme alanındaki taşınmazları birleştirerek paylı mülkiyet oluşturabilir. İşte düzenleme öncesi bir kişiye ait olan yapı, düzenleme sonucu paylı mülkiyete konu bir parsel üzerinde kalsa bile, yapı paylı mülkiyete konu olmaz⁹. Böyle bir taşınmazdaki payı satın alan kişi, yapının başkasına ait olduğunu öğrenirse ve yapının maliki alıcının yapıdan yararlanmasını engellerse kısmi zapt söz konusu olur.

II. Hukukî Niteliği

Satıcının zapttan sorumluluğu kanundan doğan bir borçtur¹⁰. Satıcı, satılan üzerinde üçüncü kişinin üstün hakkı olmadığını taahhüt etmese bile bu borç kanunen mevcuttur; bunun için ayrıca sözleşmede herhangi bir hükme yer verilmesine gerek yoktur.

⁷ TANDOĞAN, s. 161; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 37; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 114; GÜMÜŞ, s. 67; von BÜREN, s. 17; SCHMID/STÖCKL, s. 42.

⁸ Öğretide, kısmi zapta, satılan üzerinde ortak mülkiyet payı veya sınırlı bir aynı hak ya da şerh verilmiş bir hakkın ileri sürülmesi veya satılanın eklentisi üzerinde mülkiyet hakkı iddia edilmesi örnek verilmektedir. Bkz. TANDOĞAN, s. 161.

⁹ İmar Kanunu m. 18/8'de yapılar arazinin bütünüyle parçasıdır kuralına bir istisna getirilmektedir.

¹⁰ TANDOĞAN, s. 148; BİLGE, s. 64; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 110; ZEVKLİLER/GÖK-YAYLA, s. 141; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, 79; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 132; Yargıtay 13. HD, T. 18.03.1985, E. 1985/ 451, K. 1985/1794, www.hukukturk.com (10.12.2014); Yargıtay 13. HD, T. 20.12.2011, E. 2011/13524, K. 2011/19637, www.hukukturk.com (10.12.2014); Yargıtay 13. HD, E. 2010/14192, K. 2011/3550, T. 09.03.2011, www.kararara.com (29.03.2015).

Zapttan sorumluluk satıcının kusuruna dayanmayan bir sorumluluktur¹¹. Diğer bir ifadeyle satıcı, satılan üzerinde üçüncü kişinin üstün hak sahibi olmasında kusurunun bulunmadığını ispatlayarak sorumluluktan kurtulamaz. Ancak TBK m. 214/II'de, alıcının, elinden alınma tehlikesini sözleşmenin kurulduğu sırada biliyorsa, satıcı ayrıca üstlenmiş olmadıkça zapttan sorumlu olmayacağı düzenlenmiştir. Görüldüğü üzere alıcının zapt tehlikesini bilmesi halinde satıcının zapttan sorumlu olması, ayrıca taahhütte bulunmasına bağlıdır.

Zapttan sorumluluğun düzenlendiği hükümler emredici nitelikte değildir¹². Taraflar anlaşarak satıcının zapttan sorumluluğunu kısmen veya tamamen kaldırebilirler. Ancak satıcı, üçüncü kişinin hakkını gizlemişse, sorumluluğunu kaldırma veya sınırlama konusunda yapılmış olan anlaşma kesin olarak hükümsüzdür (TBK m. 214/III)¹³. Tarafların anlaşarak satıcının zapttan dolayı sorumluluğunun kapsamını genişletmesine bir engel bulunmamaktadır¹⁴. Örneğin taraflar anlaşarak satıcının kusuru olmasa bile zapttan dolayı alıcının uğramış olduğu müspet zararların da tazmin edilmesi kararlaştırılabilir. Ancak tüketicinin taraf olduğu konut veya tatil amaçlı konut satışına ilişkin sözleşmelerde satıcının zapttan dolayı sorumluluğunun kaldırılması mümkün değildir. TKHK'da her ne kadar zapttan sorumluluğa ilişkin hüküm bulunmasa da tüketici işlemlerinin nispi emredici nitelikte olması, satıcının sorumluluğunun kısmen veya tamamen kaldırılmasına engel olmaktadır.

Satıcının zapttan sorumluluğu tali nitelikte bir borçtur¹⁵. Bu sorumluluk mülkiyeti devir borcunun tamamlayıcısı niteliğindedir¹⁶. Bundan dolayı tapuda tescil yapılmadığı veya tescilsiz mülkiyet kazanılmadığı sürece satıcının zapttan sorumluluğu doğmayacağı gibi, satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olması veya herhangi bir sebeple ortadan kalkması da sorumluluğu sona erdirir¹⁷. Örneğin, irade bozukluğuna dayanarak sözleşmenin iptal edilmesi veya borçlunun temerrüdüne dayanılarak sözleşmeden dönülmesi halinde satıcının zapttan sorumluluğundan söz edilemez¹⁸.

Satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin hükümler, TBK m. 112 karşısında özel hüküm niteliğindedir¹⁹. Öğretide tartışmalı olan hususlardan biri satıcının zapttan sorumluluğu koşullarının gerçekleştiği hallerde alıcının TBK m. 112 vd. hükümleri-

¹¹ TANDOĞAN, s. 148; HATEMİ/ARPAÇI/SEROZAN, s. 80; SCHMID/STÖCKLI, s. 41; Yargıtay 13. HD, E. 2010/10519, K. 2011/897, T. 26.01.2011, www.hukukturk.com (15.03.2015).

¹² TANDOĞAN, s. 149; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 110.

¹³ TANDOĞAN, s. 149; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 110.

¹⁴ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 110.

¹⁵ TANDOĞAN, s. 149; NOMER/ENGİN, s. 26; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 134.

¹⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 59.

¹⁷ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 111; TANDOĞAN, s. 149; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 134.

¹⁸ TANDOĞAN, s. 149; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 134; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 111.

¹⁹ GÜMÜŞ, s. 64.

ne başvurma imkânının bulunup bulunmadığıdır. Öğretide bir görüş, satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin TBK m. 214-218'in özel hükümler niteliğinde olduğunu, bu hükümlerin varlığının TBK m. 112 vd. hükümlerinin uygulanmasını engellediğini kabul etmektedir²⁰. Bu görüşe göre, zapttan sorumluluğa ilişkin hükümler özel hüküm niteliğinde, kusura dayanmayan bir sorumluluktur. Oysa TBK m. 112 vd. hükümlerine dayanan sorumlulukta satıcının kusursuzluğunu ispatlayarak sorumluluktan kurtulması mümkündür. Bizim de katıldığımız diğer bir görüş ise satıcının zapttan sorumluluğunun koşulları bulunsa bile alıcının TBK m. 112'ye göre tazminat talebinde bulunabileceğini kabul etmektedir²¹.

Zapttan sorumluluğun koşulları gerçekleşmiş olsa bile alıcının zapt hükümlerine başvurma zorunluluğu bulunmamaktadır; alıcı TBK m. 112 vd. hükümlerince satıcının sorumluluğuna başvurabilir. Ancak burada bir hususu vurgulamak gerekir. Alıcının genel hükümlere göre tazminat istemesi halinde satıcının ayrıca kusurlu olması aranır. Satıcı aleyhine kusur karinesi getirilmiş olmakla birlikte kusursuzluğunu ispat etmesi, satıcının genel hükümlere göre sorumluluğunu ortadan kaldırır. Oysa alıcının TBK m. 124 vd. hükümlerine başvurması daha lehinedir. Satıcının sorumluluğuna başvurmak için dolaylı zararlar dışında kusurlu olması aranmamaktadır. Diğer bir ifadeyle satıcının kusursuzluğunu ispat etmesi, sorumluluğunu ortadan kaldırmamaktadır. Yargıtay da zapttan sorumluluk koşulları bulunsa bile alıcının zapttan sorumluluk hükümleri yerine TBK m. 112 vd. tazminat talebinde bulunabileceğini kabul etmektedir²². Zapttan dolayı sorumluluk ile saikte yanılma veya aldatma hükümlerinin de yarışabileceği kabul edilmektedir²³. Örneğin, bir kimsenin satın aldığı eşyanın çalıntı olması halinde alıcı, zapttan dolayı sorumluluk hükümlerine başvurmaksızın sözleşmeyi iptal edebilir.

²⁰ **BUCHER**, s. 90; **HONSELL**, Vor Art. 192-210, N. 6; *Tandoğan*, satıcını nakil borcunu hiç veya gereği gibi yerine getirmemesi halinde TBK m. 112 vd. hükümlerine dayanmanın mümkün olduğunu, ancak pratik düşüncelerle zapttan dolayı sorumluluğu ilişkin özel hükümler konulduğunu ve alıcıya ek bir koruma sağlandığını belirtmektedir. Bkz. **TANDOĞAN**, s. 148; *Tunçomağ*, zapttan sorumluluğun koşullarının gerçekleştiği hallerde ifa etmemeye ilişkin hükümlere gidilemeyeceğini, ancak zapttan sorumluluğun koşullarının bulunmadığı hallerde ifa etmemeye ilişkin genel hükümlere gidilebileceğini kabul etmektedir. Bkz. **TUNÇOMAĞ**, s. 209; Aynı yönde bkz. **ARSLANLI**, Halil, Ticari Bey, 4. Bası, İstanbul, 1955, s. 256;

²¹ **FEYZİOĞLU**, s. 251; **BİLGE**, s. 65; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 110; **HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI**, s. 80; **GÜMÜŞ**, s. 64.

²² YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (05.03.2015).

²³ **TANDOĞAN**, s. 148; **HONSELL**, Vor Art. 192-210, N. 7, 8; **GÜMÜŞ**, s. 64; Aksi görüş için bkz. **BUCHER**, s. 90.

III. Sorumluluk Şartları

A. Maddi Şartlar

1. Geçerli Bir Satış Sözleşmesinin Varlığı

Taşınmaz satışında satıcının zapttan dolayı sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için öncelikle geçerli bir satış sözleşmesinin bulunması gerekir²⁴. Taşınmaz satışı sözleşmesinin geçerliliği resmi şekilde yapılmasına bağlı olup (TBK m. 237, TMK m. 706), resmiyeti verecek makam tapu memurudur (Tapu K. m. 26). Sözleşmenin herhangi bir sebeple kesin hükümsüz olduğu veya herhangi bir sebeple iptal edildiği ya da borçlu temerrüdü hükümlerince sözleşmeden dönüldüğü hallerde zapttan sorumluluk söz konusu olmaz. Örneğin taşınmaz satışı sözleşmesi ehliyetsizlik, şekle aykırılık, muvazaa, imkânsızlık sebebiyle kesin hükümsüzse, sözleşme irade bozukluğu ya da aşırı yararlanma sebebiyle iptal edilirse ya da borçlunun temerrüdü hükümlerine göre sözleşmeden dönülürse satıcının zapttan sorumluluğuna gidilemez. Zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi taşınmaz satışı sözleşmesinin geçerli olarak varlığına sürdürmesine bağlıdır.

Taşınmazın mülkiyetinin devrine yönelik taahhütte bulunulması, sorumluluğun gerçekleşmesi için de yeterli değildir. Zapttan sorumluluğun doğması geçerli bir borçlandırıcı işlemle birlikte mülkiyetin devrine yönelik tasarruf işleminin yapılmasına (tescile veya mülkiyetin tescilsiz geçmesine) bağlıdır. Taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin yapıldığı hallerde üçüncü kişi taşınmaz üzerinde üstün hak iddiasında bulunsa bile alıcı, satıcının sorumluluğuna başvuramaz; bu halde henüz geçerli bir satış sözleşmesi kurulmamıştır.

Yargıtay'ın bu konuyla ilgili çelişkili kararları bulunmaktadır. Bir uyuşmazlıkta Yargıtay, vakıf tarafından davacıya satılan kamu malı niteliğindeki taşınmaza ilişkin satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olduğuna karar vermiştir²⁵. Mahkeme kararında, kamu mallarının özel mülkiyete elverişli olmadığını, kanuna aykırılık nedeniyle kesin hükümsüz olan sözleşmeye konu taşınmazın hukuka uygun yolla zapt edilmesi

²⁴ TANDOĞAN, s. 149; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 30; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 111; GÜMÜŞ, s. 65; AYDOĞDU/KAHCEVİ, s. 134.

²⁵ YHGK, E. 2003/13-414, K. 2003/410, T. 11.06.2003, www.kararara.com (29.03.2015). Öğretide, özel mülkiyete konu olmayan kamu mallarının satışına ilişkin sözleşmenin imkânsızlıktan dolayı kesin hükümsüz olacağı kabul edilmektedir. Bkz. OĞUZMAN, M. Kemal/ÖZ, M. Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler Cilt 1, Gözden Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul 2013, s. 89; EREN, Fikret, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 15. Baskı, Ankara 2013, s. 128. Ormanlar kamu malı niteliğindedir. Anayasa'nın 169. maddesinde devlet ormanlarını mülkiyetinin devredilemeyeceği, zamanaşımıyla mülkiyetinin kazanılamayacağı açıkça düzenlenmiştir. Bu hüküm uyarınca devlet ormanlarının özel mülkiyete konu olamayacağı açıktır. Bundan dolayı devlet ormanlarını konu alan satış sözleşmeleri başlangıçtaki imkânsızlıktan dolayı kesin olarak hükümsüzdür.

halinde zapt hükümlerinin uygulanmayacağını, davacı geçersiz sözleşmeye dayanarak sadece ödediği satış bedelini sebepsiz zenginleşme hükümlerince isteyebileceğini belirtmiştir. Başka bir uyuşmazlıkta, davacı, evveliyatı orman olan bir taşınmaz satın almış, söz konusu taşınmazın orman arazisi olduğu gerekçesiyle dava açılarak tapusu iptal edilmiştir. Davacı, tam zapt hükümlerince taşınmazın rayiç değerini ödenmesi talebiyle dava açmıştır. İlk derece mahkemesi satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olduğuna hükmederek davacının menfi zararlarının tazminine karar vermiştir. Yargıtay ise yapılan satış sözleşmesinin geçerli olduğunu kabul etmiş ve davacının müspet zararlarının karşılanması gerektiğine karar vermiştir²⁶. Yargıtay'ın ağırlıklı görüşü, sözleşmeye konu olan taşınmaz orman sınırları içinde kalsa bile sözleşme geçerli olup, satıcının zapttan sorumluluğuna başvurulabileceği yönündedir.

Yargıtay'ın kamu mallarının satışına ilişkin sözleşmelerin başlangıçtaki imkânsızlıktan dolayı kesin hükümsüz olduğu yönündeki kararı yerindedir. Orman arazilerinin yanlışlıkla tapuya kaydedilmesi bu taşınmazları özel mülkiyete elverişli hale getirmez. Tapuya kaydedildikten sonra da bu taşınmazların satışına ilişkin sözleşmeler başlangıçtaki imkânsızlıktan dolayı kesin hükümsüzdür (TBK m. 27/I). Satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olduğu hallerde satıcının zapttan dolayı sorumluluğu söz konusu değildir. Bundan dolayı Yargıtay'ın tapuya kaydedilmiş orman arazilerinin satışında satıcının zapttan sorumlu olduğuna karar vermesi yerinde değildir.

2. Alıcı Adına Tapuda Tescilin Yapılması veya Mülkiyetin Tescilsiz Kazanılması

Taşınır satışı sözleşmesinde satıcının zapttan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için mülkiyetin alıcıya devredilmiş olması gerekir²⁷. Zapttan sorumluluk mülkiyeti devir borcunun tamamlayıcısı niteliğinde olduğundan mülkiyetin geçmediği hallerde zapttan sorumluluk da söz konusu olmaz. Eğer üçüncü kişi teslimin-

²⁶ Yargıtay 13. HD, E. 2010/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.legalbank.net (29.03.2015). Benzer kararlar için bkz. Yargıtay 13 HD, E. 1998/10164, K. 1999/1545, T. 04.03.1999, www.legalbank.net (29.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.legalbank.net (29.03.2015); YHGK, E. 2010/ 13- 618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.kararara.com (29.03.2015).

²⁷ TANDOĞAN, s. 151; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 112; BUCHER, s. 89; FEYZİOĞLU, s. 251; TUNÇOMAĞ, s. 211; GÜMÜŞ, s. 65; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 142; SCHMID/STÖCKLI, s. 42; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 83; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 134; Yargıtay, taşınmaz satışına ilişkin uyuşmazlıkta zapttan sorumluluğun koşullarını açıklarken malın teslim edilmesi gerektiğini, teslimin hiç gerçekleşmemesi halinde satıcının TBK m. 112 vd. hükümlerince sorumluluğuna başvurulabileceğine karar vermiştir. Bkz. YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015). Oysa bu açıklama taşınmaz satışı sözleşmesi bakımından yerinde değildir. Taşınmaz satışında malın teslimi olmaz, alıcı adına tescil söz konusu olur. Bundan dolayı taşınmazlarda satıcının zapttan sorumluluğunu açıklarken taşınmazlardaki malın teslimi koşulu, taşınmaz satışlarında taşınmazın alıcı adına tescili şeklinde ifade edilmelidir.

de önce taşınırı zapt ederse, bu halde zapttan sorumluluk hükümlerine gidilemez²⁸; satıcı TBK m. 112'ye göre borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden dolayı sorumlu olur²⁹.

Taşınmaz satışında ise mülkiyetin devri kural olarak tapuda yapılan tescille geçtiğinden (TBK m. 705/I), satıcının zapttan sorumlu olması için öncelikle alıcı adına tapuda tescilin yapılmış olması gerekir³⁰. Alıcı adına tescil yapılmadığı sürece kural olarak satıcının zapttan sorumluluğu söz konusu olmaz. Ancak şunu belirtelim; zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için tescilin geçerli olması şart değildir. Zaten üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde üstün hak ileri sürmesi ya tescilin geçerli olmamasından kaynaklanmakta ya da alıcı mülkiyet hakkını kazanmakla birlikte üçüncü kişinin taşınmaz üzerindeki bir hakkına katlanmak zorunda kalmaktadır.

Tapu uygulamasında satış sözleşmesi ile tescil işlemi arasına zaman girmemekte, borçlandırıcı işlemle tasarruf işlemi tapuda aynı anda yapılmaktadır. Bundan dolayı taşınır satışında olduğu gibi borçlandırıcı işlemde sonra fakat tescilden önce bir kimsenin taşınmaz üzerinde üstün hak iddia etmesi fiilen mümkün değildir.

Taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanıldığı hallerde de satıcının zapttan sorumluluğu söz konusu olur. Kural satıcının sorumluluğunun tapuda alıcı adına tescilin yapılmasıyla başlaması olsa da, alıcının taşınmazın mülkiyetini tescilsiz kazandığı hallerde mülkiyetin geçiş anı, zapttan dolayı sorumluluğun başladığı andır. Diğer bir ifadeyle taşınmaz mülkiyetinin tescilsiz kazanıldığı hallerde alıcı adına açıklayıcı tescilin yapılması zorunlu olmayıp mülkiyetin geçmesiyle birlikte zapttan sorumluluk başlamaktadır. Örneğin, alıcı ile satıcı, yapmış olduğu taşınmaz satış vaadi sözleşmesine rağmen satıcı, tapuda satış sözleşmesini yapmaktan kaçınırsa ve alıcı mülkiyetin hükmen geçişi için dava açarsa (TMK m. 716), mahkemenin kararının kesinleşmesiyle alıcı tescilsiz olarak (TMK m. 705/II) hükmen mülkiyeti kazanmakta, sonradan yapılacak tescil açıklayıcı nitelikte olmaktadır. İşte bu halde alıcı, mahkeme kararının kesinleşmesiyle mülkiyet hakkını kazandığından satıcının zapttan sorumluluğu da kararın kesinleştiği andan itibaren başlamaktadır.

3. Üçüncü Kişinin Zaptı Sağlayan Üstün Bir Hakkının Bulunması

Zapttan dolayı sorumluluğun söz konusu olabilmesi için sözleşmenin kuruldu-

²⁸ TANDOĞAN, s. 151; GÜMÜŞ, s. 66; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 112.

²⁹ TANDOĞAN, s. 151; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 112; GÜMÜŞ, s. 65.

³⁰ Taşınır satışında zapttan sorumluluğun gerçekleşmesi için gereken satılanın teslim edilmiş olması koşulunu, taşınmazlar bakımından taşınmazın alıcı adına tescil edilmiş olması şeklinde uyguluyoruz. Zapttan sorumluluğun gerçekleşmesi için satılanın teslim edilmesi gerektiği hakkında bkz. TANDOĞAN, s. 151; TUNÇOMAĞ, s. 211; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 112; BUCHER, s. 89; FEYZİOĞLU, s. 251; GÜMÜŞ, s. 65; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 142; SCHMID/STÖCKLI, s. 42; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 83.

ğu sırada üçüncü kişinin satılan taşınmaz üzerinde alıcıya nazaran üstün bir hakkının bulunması gerekir³¹. Üstün hak, üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde mülkiyet, sınırlı aynı hak veya şerh edilmiş kişisel bir hakka sahip olmasını ifade eder. Ancak taşınmazlar bakımından satıcının zapttan sorumluluğunun söz konusu olması oldukça sınırlıdır. Örnek vererek açıklamak gerekirse, satıcının satılan üzerinde tasarruf yetkisi olmasa bile alıcı, tapu kütüğüne güven ilkesi gereği iyiniyetle taşınmazın mülkiyetini kazanabilmekte (TMK m. 1023), üçüncü kişi, alıcıdan herhangi bir talepte bulunmamaktadır.

Sınırlı aynı haklar bakımından da aynı şey söz konusudur. Aynı hak henüz tapuya tescil edilmemişse ve iyiniyetliyse, alıcı mülkiyeti bu haklar olmaksızın kazanır ve sınırlı aynı hak sahibi bu hakları alıcıya karşı ileri süremez. Alıcı, tescil anında bu hakların varlığını biliyorsa, zaten zapttan dolayı sorumluluk söz konusu olmaz. Çünkü zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için alıcının üçüncü kişinin üstün hakkını bilmemesi gerekir. Bunun tek istisnası satıcının açık taahhüdünün bulunmasıdır. Satıcının taahhüdü varsa, alıcı üçüncü kişinin üstün hakkını bilse bile, zapttan sorumluluğu devam eder. Örneğin taşınmazda bir geçit irtifakı varsa, satıcı, hak sahibinin hakkını kullanmayacağını taahhüt edebilir. İşte bu gibi hallerde alıcı, zapt tehlikesini bilse bile üçüncü kişinin hakkını alıcıya karşı ileri sürmesi halinde taahhüdünden dolayı satıcıya başvurabilir (TBK m. 214/II).

Zapttan dolayı sorumluluğun söz konusu olabileceği hallere satıcının taşınmaz üzerinde tasarruf yetkisinin olmadığı halleri örnek verebiliriz. Örneğin, satıcının sah-te belgelerle taşınmazı malikiymiş gibi satması halinde alıcı, iyiniyetli olsa bile mülkiyeti kazanamaz. İşte bu halde gerçek hak sahibinin yolsuz tescilin düzeltilmesi davası

³¹ **TANDOĞAN**, s. 151-152; **GIGER**, Hans, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Band IV, 2. Abteilung, Die einzelnen Vertragsverhältnisse, 1. Teilband, Kauf und Tausch, 3. Abschnitt, Der Grundstückskauf, Bern 1997, Art. 221, N. 41; **SCHÖNLE/HIGI/GUT**, Art. 192, N. 44; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 112; **ZEVKLİLER/GÖKYAYLA**, s. 142; **GÜMÜŞ**, s. 66; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 82-83; YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay, 13. HD, E. 2001/12009, K. 2001/785, T. 29.01.2001, www.kazanci.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2000/12009, K. 2001/785, T. 29.1.2001, www.kazanci.com (05.03.2015). Bir uyumsuzlukta Yargıtay satılanın yargılama sırasında ihtiyari tedbir olarak alıcının elinden alınıp, yediemine bırakılmasının zapttan dolayı sorumluluğa yol açmayacağına karar vermiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD; 2002/17878, K. 2002/6171, T. 27.05.2002, www.hukukturk.com (05.03.2015). Başka bir uyumsuzlukta bir kimse yurt dışından ithal edilen bir aracı satın almış, ancak araca ithali sırasındaki usulsüzlükten dolayı Gümrük ve Muhafaza Başmüdürlüğü tarafından el koyulmuştur. Araç daha sonra ceza mahkemesi kararı ile alıcıya teslim edilmiş ancak trafik siciline “devredilemez ve satılamaz” kaydı koyulmuştur. Yargıtay bu uyumsuzlukta, zapttan değil, ayıptan dolayı sorumluluğun söz konusu olduğuna karar vermiştir. Bkz. YHGK, E. 2011/597, K. 2012/80, T. 15.02.2012, www.hukukturk.com (05.03.2015). Kanaatimizce Yargıtay’ın kararı yerindedir. İdare, satım konusu araca el koymamış, kamu hukukuna dayanan bir yetkiye dayanarak mülkiyet hakkının kullanılmasını kısıtlamıştır. Aracın mülkiyeti hala alıcıda olduğundan, aracını devrinin yasaklanması hukuki ayıp niteliğindedir. Bu halde satıcı, ayıptan dolayı alıcıya karşı sorumludur.

açması halinde zapt gerçekleşecek ve alıcı satıcının sorumluluğuna başvurabilecektir. Ancak satıcının sorumluluğunun gerçekleşmesi için sözleşmenin kurulduğu sırada alıcının zapt tehlikesini bilmemesi gerekir. Alıcı zapt tehlikesini biliyorsa veya bilmesi gerekiyorsa, satıcının sorumluluğuna başvuramaz.

Şerh edilmiş kişisel hakların satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna yol açıp açmayacağı tartışmalıdır. Öğretideki ağırlıklı görüş, üçüncü kişiye ait tapu kütüğüne şerh edilmiş kişisel hakların satıcının zapttan sorumluluğuna yol açacağını kabul etmektedir³². Aksi görüş ise satılan üzerinde mülkiyetten başka sınırlı bir aynı hakkı veya tapuya şerh verilmiş kişisel haklarda alıcının zapt tehlikesini bilmediğini ileri süremeyeceğini ve zapttan sorumluluk hükümlerine başvuramayacağını savunmaktadır³³. Kanaatimizce, şerh edilmiş kişisel haklar bakımından satıcının kural olarak zapttan dolayı sorumluluğu söz konusu olmaz. TMK m. 1020'ye göre, tapu kütüğü aleni olup, hiç kimse tapu kütüğündeki kaydı bilmediğini ileri süremez³⁴. Zapttan sorumluluğun koşullarından biri alıcının zapt tehlikesinin bilmemesi olduğuna göre, alıcının, tapu kütüğünde yer alan şerhi bilmediğini ileri sürmesi mümkün değildir. Kanun Koyucu tapu kütüğünde yer alan yazımlar bakımından, bu yazımları herkesin bildiğine ilişkin bir faraziye getirmiştir³⁵. Bir kimse herhangi bir sebeple tapu kütüğünü incelememiş olsa bile kanun gereği bunları bildiği farz edilir; aksinin iddia ve ispatı mümkün değildir³⁶. Bundan dolayı şerh edilmiş kişisel haklar bakımından alıcının, satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurması kural olarak mümkün değildir. Örneğin, taşınmazda şerh edilmiş alım, önalım, geri alım hakkı varsa ve

³² SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 37; TANDOĞAN, s. 152; HONSELL, Art. 192, N. 2; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 142; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 135; Yargıtay, bu konuya ilişkin kararlarında sözleşmenin kurulması sırasında tapu siciline şerh edilmiş kişisel hakların satıcının zapttan sorumluluğuna yol açacağını belirtmiştir. Ancak mahkeme somut olay üzerinden değerlendirme yapmamış, zapttan sorumluluğun koşullarını açıklarken genel olarak şerh edilmiş hakların satıcının zapttan sorumluluğuna yol açacağını belirtmiştir. Bkz. YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015). Ancak mahkeme bu değerlendirmeyi yaparken tapu sicilinin aleniyeti, hiç kimsenin tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri süremeyeceği ilkesini göz önünde bulundurmamıştır.

³³ FEYZİOĞLU, s. 267; BUHCER, s. 86; Yargıtay, satış konusunu taşınmazların orman sınırları içinde kaldığı gerekçesiyle açılan davalarda, alıcının zapt tehlikesinin bilip bilmemede, tapuda taşınmazın orman sınırları içinde kaldığına ilişkin bir şerh veya bilginin bulunup bulunmamasına bakmış, tapuda herhangi bir şerh bulunmaması halinde alıcının zapt tehlikesini bilmediğini ve satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurabileceğine karar vermiştir. Örnek kararlar için bkz. Yargıtay 13. HD, E. 2010/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

³⁴ OĞUZMAN, M. Kemal/SELİÇİ, Özer/OKTAY-ÖZDEMİR, Saibe, Eşya Hukuku, Yenilenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası'dan 16. (Tıpkı) Bası, İstanbul 2013, s.158-160; AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 11. Baskı, Konya 2014, s. 207 vd.; ŞENGÜL, Mehmet, Tapu Sicilinin Aleniyeti, Ankara 2013, s. 108 vd.

³⁵ AYAN, s. 209-210; OĞUZMAN/SELİÇİ/OKTAY-ÖZDEMİR, s. 160; ŞENGÜL, s. 467 vd.

³⁶ AYAN, s. 2010.

hak sahibi alıcı adına tescilden sonra bu haklarını kullanırsa, alıcı, satıcını zapttan sorumluluğuna başvuramaz. Ancak şunu belirtelim; alıcı zapt tehlikesini bilse bile satıcı, üçüncü kişinin hakkını ileri sürmeyeceği konusunda alıcıya taahhütte bulunmuş olabilir. Böyle bir taahhüdün varlığı halinde, satıcı zapttan sorumlu olur (TBK m. 214/II).

Yine aynı hak iddialarına ilişkin geçici tescil şerhleri (TMK m. 1011/b. 1) üçüncü kişinin iyiniyetini ortadan kaldıran hallerdendir. Üzerinde geçici tescil şerhi olan bir taşınmazı alan kişi zapt tehlikesini bilmediğini ileri süremez.

Üçüncü bir kişinin hiçbir hakka dayanmayarak satılanı zorla el atması halinde satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurulamayacağı kabul edilmektedir³⁷. Taşınmaza haksız el atılması veya zilyetliğine saldırılması tapuda tescilin başka bir kimse adına yapılması sonucunu doğurmaz. Alıcı, zilyetliğin veya mülkiyet hakkının verdiği yetkileri kullanarak saldırıya son verilmesini (TMK m. 983) ya da haksız el atmanın önlenmesini (TMK m. 683/II) isteyebilir. Bundan dolayı taşınmaza üçüncü bir kişinin zorla el atması, zilyetliğe saldırılması zapttan sorumluluğa yol açmaz.

4. Üçüncü Kişinin Üstün Hakkının Sözleşmenin Kurulduğu Sırada Bulunması

Satıcının zapttan dolayı sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için sözleşmenin kurulduğu sırada üçüncü bir kişinin satılan üzerinde üstün hakka sahip olması gerekir³⁸. Sözleşmenin kurulmasından sonra ancak teslimden önce üçüncü kişi satılan üzerinde üstün hakka sahip olursa bu halde satıcı TBK m. 112 vd. hükümlerince alıcıya karşı sorumlu olur³⁹. Taşınmaz satışında borçlandırıcı işlem ile tasarruf işlemi aynı anda yapıldığından, bu iki işlemin arasına zaman girmesi söz konusu değildir. Satıcının zapttan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin üstün hakkının satış sözleşmesinin kurulduğu anda mevcut olması gerekir. TBK m. 214'de bu durum açıkça belirtilmiştir. Bundan dolayı taşınmaz satış vaadi sözleşmesinin kurulduğu sırada mevcut olan üçüncü kişinin üstün hakkından dolayı satıcının zapttan sorumluluğu yoktur. Bu halde alıcı, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilememesine bağlı olarak satıcının sorumluluğuna başvurabilir.

Sözleşmenin kurulması ve ifasından sonra meydana gelen sebeplerden dolayı satıcının alıcıya karşı herhangi bir sorumluluğu yoktur⁴⁰. Örneğin, taşınmaz sonra-

³⁷ TANDOĞAN, s. 152.

³⁸ SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 45; GIGER, Art. 221, N. 41; TANDOĞAN, s. 153; FEYZİOĞLU, s. 252; TUNÇOMAĞ, s. 214; ZEVLİLER/GÖKYAYLA, s. 142; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 82; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 135.

³⁹ FEYZİOĞLU, s. 252.

⁴⁰ FEYZİOĞLU, s. 252-253.

dan kamulaştırılırsa veya komşulardan biri komşuluk hukukuna dayanan bir hakkını kullanırsa (zorunlu geçit, mecra yükümlülüğü veya tarım arazilerinde komşu malikin yasal ön alım hakkı gibi) satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna gidilemez.

5. Sözleşmenin Kurulduğu Sırada Alıcının Zapt Tehlikesini Bilmemesi

Üçüncü kişinin ileri sürdüğü üstün haktan dolayı satıcının sorumluluğunun sözü konusu olabilmesi için alıcının satış sözleşmesinin kurulduğu anda zapt tehlikesini bilmemesi gerekir⁴¹. Alıcı satış sözleşmesinin yapıldığı sırada zapt tehlikesini biliyorsa sonradan satıcının sorumluluğuna başvuramaz⁴². Bu ihtimale rağmen alıcı taşınmazı satın alıyorsa, zaptın gerçekleşmesi halinde doğacak sonuçlara razı olmuş⁴³, zapttan doğan haklarından feragat etmiş sayılır. Uygulamada sıklıkla karşılaşılan satış konusunu taşınmazların orman sınırları içinde kaldığı gerekçesiyle açılan davalarda Yargıtay, alıcının zapt tehlikesinin bilip bilmemede, tapuda taşınmazın orman sınırları içinde kaldığına ilişkin bir şerh veya bilginin bulunup bulunmamasına bakmış, tapuda herhangi bir şerh bulunmaması halinde alıcının zapt tehlikesini bilmediğini ve satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurabileceğine karar vermiştir⁴⁴.

Ancak TBK m. 214/II'de, "*Alıcı, elinden alınma tehlikesini sözleşmenin kurulduğu sırada biliyor idiye satıcı, ayrıca üstlenmiş olmadıkça bundan dolayı sorumlu olmaz.*" şeklinde bir hüküm getirilmiştir. Buna göre alıcı, zapt tehlikesini bilse bile, satıcı üçüncü kişinin zapta girişmeyeceğine ilişkin bir taahhütte bulunmuşsa, bu halde zapttan dolayı sorumluluk devam eder⁴⁵.

Satıcının sorumluluğunun ortadan kalkması sadece alıcının zapt tehlikesini bildiği hallerde mi geçerlidir? Bunun yanında alıcının zapt tehlikesini bilmesi gereken hallerde de sorumluluk ortadan kalkar mı? Öğretide alıcının sadece bildiği hallerde değil, zapt tehlikesini bilmesi gerektiği hallerde de satıcının sorumluluğunun ortadan kalkacağı kabul edilmektedir⁴⁶. Biz de öğretideki bu görüşe katılıyor, alıcının zapt

⁴¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 117; TANDOĞAN, s. 155, BUHCER, s. 86; TUNÇOMAĞ, s. 223; FEYZİOĞLU, s. 253; GÜMÜŞ, s. 66; SCHMID/STÖCKLI, s. 42; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 142; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 134; Yargıtay, 13. HD, T., E. 2005/1885, K. 2005/11377, T. 04.07.2005, www.legalbank.net (29.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2004/4841, K. 2004/14134, T. 11.10.2004, www.legalbank.net (29.03.2015); YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015).

⁴² SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 51.

⁴³ FEYZİOĞLU, s. 253.

⁴⁴ BUHCER, s. 86; Yargıtay 13. HD, E. 2010/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁴⁵ TANDOĞAN, s. 155; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 117; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 36b, 47.

⁴⁶ HONSELL, Art. 192, N. 5; Aksi görüşü savunan yazarlar alıcının zapt tehlikesini bilmesi ge-

tehlikesini bilmesi gerektiği hallerde de satıcının sorumluluğunun ortadan kalkacağını kabul ediyoruz. Özellikle bu görüşün savunulması, TMK m. 1020 uyarınca, tapu kütüğünün aleniliği ilkesiyle uyumludur. Yargıtay'ın kararları da bu görüşü desteklemektedir⁴⁷. Mahkeme, satıcının sorumluluğu bakımında sadece şerhin bulunup bulunmadığına bakmış, şerhin varlığının gerçekte alıcı tarafından bilinip bilinmemesiyle ilgilenmemiştir.

6. Satıcının Zapttan Sorumluluğunun Sözleşmeyle Kaldırılmamış Olması

Daha önce de belirttiğimiz gibi satıcının zapttan dolayı sorumluluğu emredici nitelikte değildir. Tarafların anlaşarak satıcının sorumluluğunu kaldırması veya sınırlandırması mümkündür⁴⁸. Ancak bir halde sorumsuzluk anlaşması geçersizdir. Satıcı, üçüncü kişinin hakkını gizlemişse, sorumluluğunu kaldırır veya sınırlandıran anlaşmalar kesin olarak hükümsüzdür (TBK m. 214/III)⁴⁹. Hükümde üçüncü kişinin üstün hakkının gizlenmesinden söz ettiğine göre, sorumluluğu kaldırır anlaşmanın geçersiz olabilmesi için satıcının kastının olması gerekir⁵⁰. Diğer bir ifadeyle satıcı bilerek ve isteyerek üçüncü kişinin üstün hakkını gizlemesi gerekir. Bu düzenlemenin zıt anlamından satıcının zaptın varlığını bilmediği hallerde sorumsuzluk anlaşmasının geçerli olacağı sonucu çıkmaktadır. Bilmemede satıcı ağır kusurlu olsa bile sonuç değişmez⁵¹. Tüketicinin taraf olduğu işlemlerde satıcının zapttan sorumluluğu kaldırır veya sınırlandıran anlaşmalar kesin hükümsüzdür.

7. Üçüncü Kişinin Zapta Girişmiş Olması

Satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna gidebilmek için üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde üstün bir hak sahibi olması yeterli olmayıp, ayrıca zapta girişmesi gerekir⁵². Üçüncü kişi zapta girişmediği sürece satıcının zapttan sorumluluğu söz

rektliğini ileri sürerek satıcının sorumluluktan kurtulamayacağını kabul etmektedir. Bkz. **FEYZİ-OĞLU**, s. 253-254; **TUNÇOMAĞ**, s. 224; **SCHÖNLE/HIGI/GUT**, Art. 192, N. 52.

⁴⁷ Yargıtay 13. HD, E. 2010/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁴⁸ **TUNÇOMAĞ**, s. 224-225; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 110; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 84; **SCHMID/STÖCKLI**, s. 42; **GÜMÜŞ**, s. 68.

⁴⁹ **SCHÖNLE/HIGI/GUT**, Art. 192, N. 65; **TUNÇOMAĞ**, s. 225; **HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, s. 84; **GÜMÜŞ**, s. 68.

⁵⁰ *Tunçomağ*, bilerek gizlemenin, satıcının üçüncü kişinin üstün hakkını (alıcının bundan haberdar olmadığını bildiği halde) alıcının gizlemesini ifade ettiğini, satıcının bir takım sözler veya hareketlerle üçüncü kişinin üstün hakkını gizlemiş olması yanında, satılanın zapt edilebileceği tehlikesini bilmesine rağmen susması halini de kapsadığını belirtmektedir. Bkz. **TUNÇOMAĞ**, s. 225.

⁵¹ **GÜMÜŞ**, s. 68.

⁵² **TANDOĞAN**, s. 153; **GÜMÜŞ**, s. 67; **FEYZİOĞLU**, s. 252; **YAVUZ/ACAR/ÖZEN**, s. 113-

konusu olmaz. Taşınırlarda üçüncü kişinin zapt iradesini alıcıya karşı ileri sürmesi sadece dava açmasına bağlı olmayıp, dava dışında, üstün hakkın alıcıya karşı ileri sürülmesi de satıcının sorumluluğuna başvurabilmek için yeterlidir (TBK m. 216)⁵³. Örneğin, alıcının satın aldığı bir aracın çalıntı olması, gerçek hak sahibinin aracın çalıntı olduğunu belge ve polis tarafından düzenlenmiş belgelerle ispatlaması halinde alıcı, aracı gerçek hak sahibine teslim ettiğinde de satıcının zapttan sorumluluğu devam eder. Satılanın dava dışı gerçek hak sahibine teslim edilmesi satıcının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz.

Acaba taşınmazlar bakımından da satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurabilmek için dava açılmasının zorunlu olmadığı sonucuna varabilir miyiz? Örneğin, bir kimse taşınmaz üzerinde üstün hakka sahip olduğunu iddia edip, mülkiyetin devrini veya üstün hakkının tanınmasını isterse üçüncü kişi zapta girişmiş olur mu?⁵⁴ Uygulamada sıklıkla karşılaşılan bir sorun olarak, bir kimsenin taşınmazı malikin rızası olmaksızın üçüncü kişilere devredilebilmektedir. Gerçek hak sahibi, durumu ispatlayıp taşınmazın devrini talep ederse, bu talebe dayalı olarak tapuda gerekli işlemlerin yapılması satıcının sorumluluğuna başvurmak için yeterli midir? Taşınmazlarda hak sahibinin belirlenmesinde tapu kütüğü en önemli unsur olsa da kanaatimizce, bir kimsenin dava dışı üstün hak iddialarına itibar ederek satıcının sorumluluğu başvurulması mümkündür. Ancak taşınmazın dava dışı üçüncü kişiye devredilmesi halinde zaptın koşullarının gerçekleştiğini ispat yükü alıcıdadır.

B. Şekli Şartlar

1. Genel Olarak

Satıcının zapttan sorumluluğuna başvurulabilmesi için maddi şartlar yanında şekli bazı şartların da gerçekleşmesi gerekir. Öğretide bu şartlar açılan davanın sa-

114; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 143; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 83; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 135.

⁵³ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 114; GÜMÜŞ, s. 67; 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde, öğretilde zapttan dolayı sorumluluğun gerçekleşmesi için dava açılmasının zorunlu olmadığı, üst hak sahibinin dava dışı yolla satılanı ele geçirdiği hallerde de ayıptan sorumluluğun gerçekleşebileceğini kabul edenler bulunmaktaydı. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 212; Yargıtay da bir uyuşmazlıkta, satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurabilmek için satılanın dava açılmaksızın teslim edilmesinin yeterli olduğuna karar vermiştir. Mahkeme, alıcının eşyayı geri vermek zorunda olduğunu ispat etmesi halinde satıcıya karşı sahip olduğu hakları kullanabileceğini belirtmiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD, E. 1982/8041, K. 1983/1510, T. 04.03.1983, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁵⁴ Feyzioğlu, zapttan dolayı sorumluluğun koşullarının açıklarken alıcıya karşı zaptın gerçekleşmiş bulunması gerektiğini belirtmekte, bu hallere ise satılanın malik sıfatı ile alıcının eline geçmesinden sonra mülkiyet, rehin, intifa, geçit hakkı gibi aynı veya aktı ön alım, alım, kira gibi tapuya şerh edilmiş haklardan birine dayanan üçüncü kişiye karşı satılanın kısmen veya tamamen terkine hüküm verilmiş olması gerektiğini belirtmektedir. Bkz. FEYZİOĞLU, s. 252.

tıcıya bildirilmesi ile ispat külfeti olarak belirtilmektedir⁵⁵. Alıcının bildirim ve ispat şartlarını yerine getirmesi yükümlülük değil külfettir. Bundan dolayı bildirim ve ispat külfetini yerine getirmeyen alıcı, zapttan sorumluluk hükümlerinden yararlanamaz. Daha iyi anlaşılabilmesi amacıyla şekli şartlar aşağıda ayrı başlıklar altında incelenecektir.

2. Alıcının Bildirim Külfeti

Üçüncü bir kişinin zapta girişmesi halinde alıcının nasıl hareket edeceği TBK m. 215'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre, *“Satılanın elinden alınması tehlikesi ile karşılaşan alıcı, kendisine karşı açılan davayı satıcıya bildirdiği zaman satıcı, durumun gereğine göre ve yargılama usulü uyarınca ya alıcının yanında davaya katılmak ya da alıcı yerine geçerek üçüncü kişiye karşı davayı takip etmek ve savunmak zorundadır.”*⁵⁶. Alıcının bildirim külfeti taşınmaz üzerinde üstün hak iddiasına dayanarak kendisine karşı dava açılması halinde ortaya çıkar⁵⁷. Dava açılmadığı sürece bu konuda alıcının herhangi bir yükümlülüğü bulunmamaktadır. Örneğin, bir kimsenin taşınmazın mülkiyetinin kendisine ait olduğu veya taşınmaz üzerinde sınırlı bir ayni hakka sahip olduğu gerekçesiyle alıcıya başvurması halinde alıcının bu durumu satıcıya bildirmesi gerekmemektedir. Dava dışı talepler zapta girişildiği anlamına gelmez.

Bildirim yapılması şekle bağlı değildir. Bildirim mahkeme veya noter aracılığıyla yapılabileceği gibi başka bir yolla da yapılabilir⁵⁸. Örneğin, bildirim sözlü olarak da yapılması mümkündür. Ancak uyumsuzluk halinde ispat güçlüğü olmaması için bildirim ispatlanabilecek bir yolla (mail, iade taahhütlü mektup, noter yoluyla) yapılmasında yarar bulunmaktadır.

Bildirim, davaya katılmaya ve savunmaya elverişli bir zamanda yapılmışsa, alıcının aleyhine verilen hüküm, onun ağır kusuru (kast veya ağır ihmali) yüzünden verildiği ispat edilmedikçe, satıcı için de sonuç doğurur (TBK m. 215/II)⁵⁹. Bu halde alıcının başka bir hususu ispatlamaya gerek kalmaksızın satıcının sorumluluğuna başvurması mümkündür.

Alıcı davayı her zaman satıcıya bildirebilir. Ancak alıcının bu bildirim uygun bir zamanda yapması gerekir. Alıcının bildirim zamanında yapmaması, satıcının zapt-

⁵⁵ TANDOĞAN, s. 155-156; GÜMÜŞ, s. 69; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 145.

⁵⁶ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 115; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 136; GÜMÜŞ, s. 69.

⁵⁷ TANDOĞAN, s. 155-156; HONSELL, Art. 193, N. 3; GÜMÜŞ, s. 69; Tandoğan, üçüncü kişinin üstün hak iddiası üzerine alıcının tespit davası açması halinde bu davanın satıcıya bildirilmesi gerektiğini kabul etmektedir. Yazar, üçüncü kişi dava açmaksızın hakkını ileri sürerse ve alıcı da bir tespit davası açmamışsa alıcının bildirim yükümlülüğü bulunmadığını belirtmektedir. Bkz. TANDOĞAN, s. 156.

⁵⁸ TANDOĞAN, s. 156.

⁵⁹ FEYZİOĞLU, s. 255; GÜMÜŞ, s. 69.

tan sorumluluğunu sınırlandırabilir veya ortadan kaldırabilir⁶⁰. TBK m. 215/III'e göre, "Dava, kendisine yüklenilemeyen sebeplerden dolayı satıcıya bildirilmemişse satıcı, zamanında bildirilmiş olsaydı daha elverişli bir hüküm elde edebileceğini ispatladığı ölçüde sorumluluktan kurtulur.". Görüldüğü üzere bildirim yapılmaması halinde alıcının haklarının tamamen ortadan kalkması söz konusu olmamakta, satıcı daha elverişli bir sonuç alınabileceğini ispat ettiği ölçüde alıcı haklarını kaybetmemektedir.

Satıcının, alıcı yanında davaya katılabilmesi için alıcının bildirimde bulunması zorunluluğu yoktur⁶¹. Satıcı, bildirim olmasa bile alıcı yanında davaya katılabilir (HKM m. 66).

3. İspat Yükümlülüğünün Yerine Getirilmesi

Zapttan sorumluluğun koşullarının gerçekleştiğini ispat yükü alıcıya aittir⁶². Alıcının ispat yükünün kapsamı, üçüncü kişinin hakkını mahkemece hüküm altına alınmasına veya üçüncü kişinin hakkının mahkeme kararı olmaksızın tanınmasına göre değişiklik göstermektedir.

TBK m. 215/II'ye göre, alıcı, üstün hak sahibi tarafından açılan davayı satıcıya bildirilmişse ve bu bildirim davaya katılmaya veya savunmaya elverişli bir zamanda yapılmışsa, alıcının aleyhine verilen hüküm, onun ağır kusuru (kast veya ağır ihmali) yüzünden verildiği ispat edilmedikçe, satıcı için de sonuç doğurur. Bu halde alıcının, üçüncü kişinin hakkını kanıtlamasına gerek olmaksızın doğrudan satıcıya başvurması ve zapttan dolayı sahip olduğu hakları kullanması mümkündür⁶³. Ancak alıcının kastı veya ağır ihmali yüzünden üçüncü kişinin açmış olduğu davayı kaybetmesi halinde satıcının zapttan sorumluluğu ortadan kalkar. Ancak alıcının hafif ihmaliyle üçüncü kişinin açmış olduğu davayı kaybetmesi satıcının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz. Bu halde alıcı, satıcının zapttan sorumluluğuna başvurabilir.

Mahkeme kararı olmaksızın satılanın üstün hak iddia eden üçüncü kişiye verilmesi halinde ise alıcının ispat yükümlülüğü TBK m. 216'da düzenlenmiştir. Alıcı, satılanı hiç dava açılmadan veya mahkeme hükmü beklemeden üçüncü kişiye teslim etmiş olabilir. Bu hallerde satıcının zapttan sorumluluğunun devam etmesi alıcının iki husustan birini ispat etmesine bağlıdır. Bunlardan ilki, alıcının, bir mahkeme kararı beklemezsizin üçüncü kişinin hakkını dürüstlük kurallarına uygun olarak tanınması ve satılanı ona vermesidir (TBK m. 216/I, b. 1)⁶⁴. Bu hükmün taşınmazlar

⁶⁰ TANDOĞAN, s. 156; GÜMÜŞ, s. 70.

⁶¹ YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 116.

⁶² SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 192, N. 46.

⁶³ TANDOĞAN, s. 156; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 145.

⁶⁴ ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 145; HONSELL, Art. 194, N. 1; YILDIRIM, M. Fadıl, "Satıcının Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu Bakımından 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 216.

bakımından uygulanması teorik olarak mümkündür. Örneğin bir kimsenin taşınmazı sahte nüfus cüzdanıyla satılırsa, gerçek hak sahibi durumu ispatlayıp tapuda adına tekrar tescilin yapılmasını isteyebilir. İşte bu haller alıcı dava açılmaksızın taşınmazı hak sahibine devredip, satıcının zapttan sorumluluğuna başvurabilir. Ancak bu hallerde alıcı, zaptın maddi koşullarının gerçekleştiğini ispat etmekle yükümlüdür.

İkincisi ise, alıcının üçüncü kişinin kendisine karşı dava açmasını beklemeden, satıcıyı satılan üzerindeki hak iddiasına ilişkin uyuşmazlığı dava yoluyla çözümlemesi, aksi takdirde tahkim yoluna başvuracağı konusunda gecikmeksizin uyarması ve bundan sonuç alamadığı için tahkim yoluna başvurmasıdır (TBK m. 216/I, b. 2)⁶⁵. Örneğin, bir kimse taşınmazın kendisine ait olduğu gerekçesiyle taşınmazı devretmesi gerektiğine ilişkin ihtar çekerse alıcı, kendisine karşı dava açılmasını beklemeden satıcıya satılan üzerindeki uyuşmazlığı dava yoluyla çözülmesi, aksi halde tahkim yoluna başvuracağı konusunda uyarırsa ve bu uyardıktan sonuç alamadığı için tahkim yoluna başvurursa bu halde de satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna gidebilir.

TBK m. 216/II'de satıcının sorumluluğunun alıcının satılanı üçüncü kişiye devretmekle yükümlü olduğunu ispat etmesi durumunda da devam edeceği düzenlenmiştir. Aslında bu hüküm TBK m. 216/I, b. 1 ile aynı niteliktedir. TBK m. 216/I, b. 1'e göre satılanın üçüncü kişiye devretmesi halinde de alıcının zaptın koşullarının gerçekleştiğini ispat etmesi gerekir. Bu halde de ispat yükü alıcının üzerindedir.

IV. Alıcının Hakları

A. Tam Zapt Halinde

1. Tam Zaptın Sözleşmeye Etkisi

Tam zapt halinde taşınmaz satış sözleşmesi kendiliğinden (ipso iure) sona ermiş (münfesi) sayılır (TBK m. 217/I)⁶⁶. Sözleşmenin sona ermesi için alıcının herhangi bir bildirimde bulunmasına veya mahkeme kararına gerek bulunmamaktadır⁶⁷. Sözleşmenin kendiliğinden sona ermiş sayılmasında alıcının iradesinin herhangi bir rolü yoktur. Diğer bir ifadeyle alıcı, sözleşmenin sona ermesini istemese dahi, sözleşme

Maddesi Nasıl Okunmalıdır?”, GÜHFD, C. XVII, Y. 2013, S. 1-2, s. 1057.

⁶⁵ YILDIRIM, s. 1057-1058.

⁶⁶ HONSELL, Art. 195, N. 2; TANDOĞAN, s. 158; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 5; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 119; FEYZİOĞLU, s. 259; GÜMÜŞ, s. 72; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 145; BİLGE, s. 70.

⁶⁷ SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 5; FEYZİOĞLU, s. 259; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 119; GÜMÜŞ, s. 72; TUNÇOMAĞ, s. 218; *Hatemi/Serozan/Arpacı*, zapttan sorumlulukta alıcıya dönme hakkının tanındığını kabul etmenin amaca daha uygun olduğunu, böylece alıcıya belirli bir yaptırımın dayatılması yerine, değişik haklar arasında dilediğini seçme şansının tanınmış olacağını belirtmektedir. Bkz. HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, S. 84.

kendiliğinden hükümsüz hale gelir. Burada aksi iddia ve ispat olunamayan bir faraziye söz konusudur⁶⁸.

Tam zapt halinde satış sözleşmesi geçerli olmasına rağmen tescilin yolsuz olması veya satış sözleşmesi ve tescil geçerli olmasına rağmen alıcının üstün hakkına dayanarak taşınmazın mülkiyeti elde etmesi söz konusudur. Üçüncü kişinin zapta girişmesi halinde geçerli olan satış sözleşmesi kendiliğinden hükümsüz hale gelmektedir. Tescil bakımından ise şöyle bir ayırım yapmak gerekir. Tescil ya baştan yolsuzdur veya tescil geçerli olsa bile üçüncü kişi üstün hakkına dayanarak taşınmazın devrini sağlamaktadır.

Kanunen sona ermiş sayılan satış sözleşmesi TBK m. 217 gereği yasal tasfiye ilişkisine girer⁶⁹. Alıcının, sözleşmeyi ayakta tutup, satılanın benzerini veya ifadan vazgeçip olumlu zararının tazminini isteme gibi bir hakkı bulunmamaktadır⁷⁰. Yine sözleşmenin fer'ileri niteliğinde olan rehin ve kefalet de satış sözleşmesinin sona ermesiyle birlikte kendiliğinden sona erer⁷¹. Alıcı adına tescil yapıldıktan sonra taşınmaz üzerinde üçüncü kişi lehine ipotek kurulmuşsa bu halde de durum değişir. Alıcı adına olan tescil yolsuz olsa da ipoteği kazanan kişi iyiniyetliyse TMK m. 1023 gereği aynı hakkı kazanır. Ancak taşınmaz orman arazisi niteliğindeyse alıcıdan sınırlı aynı hak kazanan kişileri kazanımı iyiniyetli olsalar bile korunmaz; tapunun iptaliyle birlikte şeklen var olan mülkiyet ile diğer yazımlar (sınırlı aynı haklar, şerhler, beyanlar) da sona erer.

Sözleşmenin sona erdiği an TBK m. 217'de belirtildiği üzere, satılanın tamamen alıcının elinden alındığı andır⁷². Bu da ya taşınmazın alıcı tarafından üstün hak iddia eden kişiye rızayla devredildiği ya da açılan yolsuz tescilin düzeltilmesi veya tescile zorlama davasında taşınmazın üstün hak sahibi adına tesciline karar verilmesine ilişkin kararın kesinleştiği andır. Taşınmaz satışı sözleşmesinin kurulması anında alıcı mülkiyeti kazanamasa bile, üstün hak sahibi üçüncü kişi zapta girişmediği sürece satıcının zapttan sorumluluğuna başvurulamaz. Bundan dolayı alıcıya karşı dava açılıp, taşınmazın üstün hak sahibi adına hükmen tesciline ilişkin kararın kesinleştiği anda taşınmaz satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılır. Tapuya kaydedilmiş orman arazilerinin satışına ilişkin sözleşmeler başlangıçtaki imkânsızlıktan dolayı yapıldık-

⁶⁸ PEKMEZ, Cüneyt, "Satış Sözleşmesinde Zaptın Hukuki Sonuçları", TAAD, Y. 6, S. 20 (Ocak 2015) s. 527.

⁶⁹ Öğretide, satış sözleşmesinin kendiliğinden sona ermesinin radikal bir çözüm olduğu, olması gereken hukuk bakımından, alıcıya durum ve koşulların elverdiği ölçüde satılanın benzeri ile değiştirilmesi hakkının tanınmasının yerinde olacağı kabul edilmektedir. Bkz. PEKMEZ, s. 529.

⁷⁰ PEKMEZ, s. 530.

⁷¹ Öğretide bazı yazarlar, borç ilişkisinin fer'ileri niteliğinde olan rehin ve kefaletin tasfiye ilişkisi sona erinceye kadar devam edeceğini kabul etmektedir. Bkz. PEKMEZ, s. 530.

⁷² TUNÇOMAĞ, s. 219; PEKMEZ, s. 531.

ları andan itibaren kesin olarak hükümsüzdür; bundan dolayı bu sözleşmeler orman idaresinin zaptta girişmesiyle hükümsüz hale gelmez.

2. Alıcının Hakları

Tamamen zapt halinde alıcının hakları TBK m. 217'de düzenlenmiştir. Bu hükme göre alıcı, satıcıdan satılardan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin değerini indirilerek⁷³, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini isteyebilir (TBK m. 217/I, b. 1). İade edilecek satış bedeli, alıcının ödemiş olduğu bedel olmayıp, taşınmazın rayiç değeridir. Örneğin, taşınmazın devri gerçekleşikten üç yıl sonra üçüncü kişi zaptta girişirse, alıcı, ilk başta ödemiş olduğu bedeli değil, zaptın gerçekleştiği andaki bedeli isteyebilir. Yargıtay uygulamasına bakıldığında alıcının ödemiş olduğu bedelin faiziyle iadesi yerine taşınmazın zaptın gerçekleştiği andaki değerinin tazminine karar verildiği görülmektedir⁷⁴. Kanaatimizce Yargıtay uygulaması yerindedir. Satıcının zapttan sorumluluğu taşınmazın alıcı adına tescil edilmesinden çok daha sonra gerçekleşebilmektedir. Bu süre zarfında alıcının ödemiş olduğu bedel ile taşınmazın ulaştığı değer arasında çok ciddi farklar olabilmekte, alıcının ödemiş olduğu bedelin faiziyle iadesine karar verilse bile, alıcının malvarlığında meydana gelen azalma çoğu zaman karşılamamaktadır. Bundan dolayı iade edilecek bedelin belirlenmesinde alıcının ödemiş olduğu bedelin değil, zapttan gerçekleştiği andaki taşınmazın rayiç değerinin esas alınması yerinde bir uygulamadır.

⁷³ TANDOĞAN, s. 160; Yargıtay, TBK m. 217/I, b. 1'e uygun olarak, alıcının satılanın satış tarihinden zapt edildiği tarihe kadar elde ettiği yararlanmanın satış bedelinin indirilmesi gerektiğini karar vermiştir. Karara göre, "Somut olayda, davacının 30.03.1998 tarihinde davalıdan noter satış sözleşmesi ile satın alıp, adına tescil ettirdiği aracın, gümrük işlemlerine tabi tutulmadan kaçak yollarla ülkeye getirilmiş olması nedeniyle, 11.01.2008 tarihinde mahkeme kararı ile zapt edildiği uyuşmazlık konusu değildir. Mahkemece, aracın el konulma tarihindeki rayiç bedeli belirlenerek taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne karar verilmiştir. Ne var ki aracın, satış tarihinden (30.03.1998) zapt edildiği tarihe (11.01.2008) kadar, davacının zilyetliğinde kalmış olması nedeniyle, Borçlar Kanunu'nun 192. maddesinin 1. bendi gereğince, "alıcının istihsal ettiği yararlanmanın" da satış bedelinden tenzil edilmesi gerekirken, bu husus gözardı edilmiştir. Oysa ki, satılanın zaptı ile birlikte, alıcının satılardan elde ettiği faydaların da, sebepsiz zenginleşme kurallarına göre hükmedilen alacaktan mahsubu gereklidir (Bkz. Dairemize ait 2001/12719 Esas, 2002/3023 Karar sayılı, 22.03.2002 tarihli; 1983/6286 Esas, 1983/7556 Karar sayılı, 03.11.1983 tarihli kararlar da aynı doğrultudadır.) O halde mahkemece, satım konusu aracın, davacının elinde kaldığı süre içinde, araçtan elde edilen yararlanma miktarı belirlenip, belirlenecek bu miktarın, davacı alacağından mahsubundan sonra kalan bakiye miktarın davalıdan tahsiline karar verilmesi gerekirken, Borçlar Kanunu'nun 192. maddesi gözardı edilerek, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir." Yargıtay 13. HD, E. 2010/14192, K. 2011/3550, T. 09.03.2011, www.hukukturk.com (15.03.2015). Bu kararı taşınmaz satışına uygularsak, taşınmazın alıcıya devrinden zapt edildiği tarihe kadar alıcının taşınmazdan elde ettiği gelirlerin, taşınmazın bedelinden indirilmesi istenebilecektir.

⁷⁴ YHGK, E. 2010/13-618, K. 2010/668, T. 15.12.2010; Yargıtay 13. HD, E. 2010/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

İade talebinin niteliği tartışmalı⁷⁵ olsa da sözleşme kendiliğinden hükümsüz hale geleceğinden iade talebi sebepsiz zenginleşme hükümlerine dayanır⁷⁶. Alıcıya, faiz isteme hakkı da tanınmıştır. Burada anapara faizi söz konusu olup⁷⁷, faiz kanundan doğmaktadır⁷⁸. Faiz oranı 3095 sayılı Kanun'a göre belirlenecektir. Hükümde her ne kadar faizin ne zaman başlayacağına ilişkin hüküm olmasa da satış bedelinin ödendiği andan itibaren işlemeye başlayacaktır⁷⁹. Ancak satış bedeline faiz yürütülmesi konusunda dikkatli olunmalıdır. Yargıtay'ın iade edilecek bedelin belirlenmesinde zapttan gerçekleştiği andaki taşınmazın değerinin esas alınacağı yönündeki kararları uyarınca satış bedeline ayrıca alıcının ödediği andan itibaren faiz yürütülmesinin söz konusu olmaması gerekir. Bu halde zaten alıcının, paranın değer kaybından dolayı uğradığı kayıplar telafi edilmekte, hatta alıcı, çoğu durumda elde edeceği faizden daha yüksek bir bedel elde etmektedir.

Alıcının, satılardan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünler ve diğer yararlar, satış bedeli ve faizden indirilir⁸⁰. Alıcının elde ettiği ürünlerin satış bedelinden

⁷⁵ Görüş ve tartışmalar için bkz. **FEYZİOĞLU**, s. 260-261; **BİLGE**, s.70; **TANDOĞAN**, s.159 dn.38a; **PEKMEZ**, s. 533; **AYDOĞDU/KAHVECİ**, s. 143; Yargıtay, bir kararında satış bedelinin iadesinin sebepsiz zenginleşmeye dayandığını kabul etmektedir. 13 HD, 26/01/2011 10519/897, YKD, 2011/6, s.1139 (**PEKMEZ**, s. 532, dn. 30): Ancak ağırlıklı kararları aksi yöndedir. Bkz. YHGK, E. 2010/13-618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 1. HD, E. 2011/6761, K. 2011/9035, T. 21.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁷⁶ **BİLGE**, s. 70; *Tandoğan*, tam zapt halinde satış bedelinin iadesi talebi sebepsiz zenginleşmeye ilişkin iki yıllık süre mi zapttan dolayı sorumluluktan doğan tazminat talepleri gibi on yıllık süreye mi tabi olması gerektiğinin tartışılabilceği, diğer zararların tazminiyle uyumluluk sağlamak için satış bedelinin geri verilmesinde zapt halinde sözleşmeye bağlanan yasal bir sonuç sayılarak on yıllık zaman aşımına tabi tutulmasının savunulabileceğini belirtmektedir. Bkz. **TANDOĞAN**, s. 163.

⁷⁷ **FEYZİOĞLU**, s. 260; **GÜMÜŞ**, s.73; **PEKMEZ**, s. 534.

⁷⁸ **SCHÖNLE/HIGI/GUT**, Art. 195, N. 42; **FEYZİOĞLU**, s. 260; **PEKMEZ**, s. 534.

⁷⁹ **BİLGE**, s. 70.

⁸⁰ Alıcı, elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünleri satıcıya geri vermekle yükümlü olsa da bunlar aynen veya nakden satıcıya iade edilmeyecek, ürünler satış bedelinden indirilecektir. Öğretide belirtildiği gibi burada fiili bir takas-mahsup işlemi söz konusudur. Bkz. **FEYZİOĞLU**, s. 260; **SCHÖNLE/HIGI/GUT**, Art. 195, N. 51; Yargıtay da bir uyuşmazlıkta alıcının elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin satış bedelinden indirileceğine karar vermiştir. Karara göre, "Somut olayda, davacının 30.03.1998 tarihinde davalıdan noter satış sözleşmesi ile satın alıp, adına tescil ettirdiği aracın, gümrük işlemlerine tabi tutulmadan kaçak yollarla ülkeye getirilmiş olması nedeniyle, 11.01.2008 tarihinde mahkeme karar ile zapt edildiği uyuşmazlık konusu değildir. Mahkemece, aracın el konulma tarihindeki rayiç bedeli belirlenerek taleple bağlı kalınarak davanın kabulüne karar verilmiştir. Ne var ki aracın, satış tarihinden (30.03.1998) zapt edildiği tarihe (11.01.2008) kadar, davacının zilyetliğinde kalmış olması nedeniyle, Borçlar Kanunu'nun 192. maddesinin 1. bendi gereğince, "alıcının istisnal ettiği yararlanmanın" da satış bedelinden tenzil edilmesi gerekirken, bu husus göz ardı edilmiştir. Oysa ki, satılanın zaptı ile birlikte, alıcının satılardan elde ettiği faydaların da, sebepsiz zenginleşme kurallarına göre hükmedilen alacaktan mahsubu gereklidir (Bkz. Dairemize ait 2001/12719 Esas, 2002/3023 Karar sayılı, 22.03.2002 tarihli;

indirilmesine ilişkin düzenleme yerindedir. Ancak alıcının elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin mutlak olarak satış bedelinden indirileceğini sonucuna varılamaz. Burada alıcının iyiniyetli olup olmaması bakımından bir ayırım yapmak gerekir. Alıcı iyiniyetliyse (zapt tehlikesini bilmiyorsa veya bilmesi gerekmiyorsa), elde etmeyi ihmal ettiği ürünler satış bedelinden indirilmez⁸¹. Ancak alıcı kötüniyetliyse (zapt tehlikesini biliyorsa veya bilmesi gerekiyorsa) bu halde elde etmeyi ihmal ettiği ürünler satış bedeli ve faizden indirilir⁸². Taşınmazlar bakımından elde edilmesi ihmal edilen ürünlere kira bedeli, taşınmazın boş bırakılması veya meyvelerin toplanıp satılmamasını örnek verebiliriz. Satış bedeli henüz alıcı tarafından ifa edilmemişse bu halde elde edilen veya edilmesi ihmal edilen ürünlerin bedeli istenebilecek midir? Öğretide bu konuyla ilgili farklı görüşler ileri sürülse de ağırlıklı görüş, elde edilen ürünlerin sebepsiz zenginleşme hükümlerince talep edilebileceğini kabul etmektedir⁸³. Ancak elde edilmeyen ürünlerin iadesi, malvarlığında bir artış meydana gelmediği için istenemez⁸⁴.

Alıcı, satıcıdan satılanı elinden alan üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri de talep edebilir (TBK m. 217/I, b. 2). Bunlara taşınmaza yapılan zorunlu, faydalı ve lüks giderleri örnek verebiliriz. Alıcı, iyiniyetli olup olmamasına göre taşınmaza yapmış olduğu bazı masrafları üstün hak sahibinden isteme hakkına sahiptir. Örneğin, iyiniyetli alıcı, taşınmaza yaptığı zorunlu ve faydalı masrafları üstün hak sahibinden isteyebilirken, lüks masrafları isteyemez⁸⁵. Alıcı, üstün hak sahibinden elde edemediği faydalı ve zorunlu masraflarla, taşınmaza yapmış olduğu lüks masrafları satıcıdan talep edebilir⁸⁶. Ancak giderler bakımından şu ayırımı yapmak gerekir. Alıcı, zaptı öğrendikten sonra yaptığı faydalı ve lüks masrafları satıcıdan isteyemez. Ancak bu masraflar taşınmaza hasar vermeden söküp alınabiliyorsa, alıcı bunları söküp alabilir.

Alıcının başka bir talebi ise davayı satıcıya bildirmekle kaçınabilecek olanlar dışında kalan bütün yargılama giderleri ile yargılama dışındaki giderlerdir (TBK m. 217/I, b. 3). Üstün hakkına dayanarak üçüncü kişinin alıcıya karşı açtığı davaya ilişkin yargılama giderleri satıcıdan talep edilebilecektir. Bu masraflara yargılama gider-

1983/6286 Esas, 1983/7556 Karar sayılı, 03.11.1983 tarihli kararlar da aynı doğrultudadır.) O halde mahkemece, söz konusu aracın, davacının elinde kaldığı süre içinde, araçtan elde edilen yararlanma miktarı belirlenip, belirlenecek bu miktarın, davacı alacağından mahsubundan sonra kalan bakiye miktarın davalıdan tahsiline karar verilmesi gerekirken, Borçlar Kanunu'nun 192. maddesi göz ardı edilerek, eksik inceleme ile yazılı şekilde hüküm kurulmuş olması, usul ve yasaya aykırı olup, bozmayı gerektirir.” Yargıtay 13. HD, E. 2010/ 14192, K. 2011/3550, T. 09.03.2011, www.kararara.com (01.04.2015).

81 SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 51; PEKMEZ, s. 539.

82 SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 5; PEKMEZ, s. 539.

83 FEYZİOĞLU, s. 261.

84 FEYZİOĞLU, s. 261.

85 FEYZİOĞLU, s. 262; BİLGE, s. 64.

86 BİLGE, s. 71; TANDOĞAN, s. 160; FEYZİOĞLU, s. 262.

leri (harçlar, bilirkişi ücretleri), vekâlet ücreti gibi ücretler girmektedir⁸⁷. Yargılama dışı giderlere noterden yapılan bildirim masraflarını örnek verebiliriz⁸⁸. Bu giderlerin de satıcıdan istenmesi mümkündür. Alıcının satıcıya bildirmekle kaçınabileceği, ancak bildirim zamanında veya hiç yapılmamasından dolayı yapılan giderler satıcıdan istenemez.

Alıcı, satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı diğer zararları da talep edebilir (TBK m. 217/I, b. 4). Bu zararların tazmini satıcının kusurlu olmasına bağlı değildir. Alıcının uğramış olduğu doğrudan zararların kapsamına nelerin girdiği öğretide tartışmalıdır⁸⁹. Yargıtay, doğrudan zararların olumsuz (menfi) zararları, dolaylı zararları ise olumlu (müspet) zararları karşıladığını kabul etmektedir⁹⁰. Kanaatimizce, doğrudan zararlardan kasıt, araya ek bir sebep girmek-

⁸⁷ TANDOĞAN, s. 160; PEKMEZ, s. 546.

⁸⁸ FEYZİOĞLU, s. 263; PEKMEZ, s. 546.

⁸⁹ Görüş ve tartışmalar için bkz. TANDOĞAN, s. 161-162; GÜMÜŞ, s. 73-74; PEKMEZ, s. 547-548; FEYZİOĞLU, s. 264; TUNÇOMAĞ, s. 220; BİLGE, s.71; GIGER, Art. 195, N. 34, 36, 37.

⁹⁰ Yargıtay bir uyuşmazlıkta doğrudan zararların menfi zararlara denk geldiğini şu şekilde ifade etmiştir: “*Borçlar Kanunu’nun 192. maddesinde, satılanın tamamen zaptı halinde, satımın münfesih addolunacağı ve alıcının, satıcıdan aynı maddenin 1, 2, 3 ve 4. bentlerinde yazılı zararları isteyebileceğini hükme bağlamıştır. Bu hükümlere göre, satılanın tamamen zaptı halinde alıcı, satılardan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği semereler düşülmek suretiyle, ödemiş olduğu semenin faizi ile birlikte iadesini isteyebilir. Satım bozulduğuna göre, satıcının mal varlığında satım bedeli neden-siz kalır. Bu itibarla satış bedelinin alıcıya her halde geri verilmesi gerekecektir. Alıcının, satıcıdan isteyebileceği zarar ise, menfi zarardır (Örneğin, alıcının, satım sözleşmesinin kuruluşu ve ifası için yaptığı ve artık kendisi için tamamen boşa gitmiş sayılan giderler. Borçlar Kanunu madde 192/4). Hemen belirtilmelidir ki, alıcının, satılanın tamamen zaptı halinde satıcıya karşı ileri sürebileceği bu istemlerin kabul edilebilmesi için, satıcının kusurlu olup olmaması, sonuca etkili değildir. Zira satıcının bu konudaki sorumluluğu, kusursuz sorumluluktur. Bununla beraber satıcı, menfi zarar dışında, hiçbir kusurun kendisine yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe alıcının, satılanın zaptı yüzünden uğradığı diğer her türlü zararlarını da ödemekle yükümlüdür (Borçlar Kanunu madde 192/son fıkra).” Yargıtay 13. HD, E. 2010/14192, K. 2011/3550, T. 09.03.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015): Yargıtay başka bir uyuşmazlıkta ise TBK m. 217 kapsamında menfi-müspet zarar ayırımı şu şekilde yapmıştır: “*Bu haklar BK.nun 192/1. maddesinde düzenlenmiştir. Bu maddeye göre, alıcı ödediği semeninin faiziyle birlikte geri verilmesini, satılan üzerinde yaptığı ve üçüncü kişiden alamadığı masrafları, satılanın zaptından doğrudan doğruya doğan diğer zararları (noter, pul, tanık masrafları gibi), davayı satıcıya ihbar etmekle, kaçınılması mümkün olanlar müstesna olmak üzere muhakeme masrafları ve avukatlık ücreti ile muhakeme dışındaki masrafları isteyebilir. Burada sözü edilen durumlarda satıcının kusuru aranmamaktadır. Ancak, BK.nun 190/2. maddesinde düzenlenen satıcının müspet (olumlu) zarar nedeniyle sorumluluğunda satıcı kusursuzluğunu ispat ederek bu sorumluluktan kurtulabilir. Bu nedenlerle burada davacının talep edebileceği zarar menfi zararı olacaktır. Menfi zarar, akit yapılmasaydı uğranılmayacak olan zarar olduğuna göre, davacı davalının gerçek zararını karşılamalıdır. Bu ilkeyi Yargıtay 13. Hukuk Dairesi bir kararında “davacının taşınmaz elinden alınması dolayısıyla mal varlığındaki eksilme, taşınmazın zapt yoluyla 3. kişiye geçtiği tarihteki rayiç değerinden oluştuğunu” (Y. 13. HD., 02.03.1987 T., 2352 E., 2639 K.) belirterek rayiç değerini karşılanması gerektiğini belirtmiştir.” Bkz. YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (05.03.2015); Aynı yönde bkz. Yargıtay 13. HD, E. 2011/13524, K. 2011/19637, T. 20.12.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); YHGK, E. 2000/13-924, K. 2000/946, T. 07.06.2000, www.hukukturk.com (05.03.2015).**

sizin uğranılan menfi zararlarıdır⁹¹. Örneğin, satış sözleşmesi uyarınca yapılan devir masrafları bu kapsamdadır⁹².

Alicının TBK m. 217/I'de sayılan talepleri, satıcının kusurlu olmasına bağlı olmayıp, satıcının kurtuluş kanıtı getirmesi mümkün değildir⁹³. Satıcı her durumda alıcının bu talepleriyle bağlıdır.

Alicı ayrıca, satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu diğer zararların da tazminini isteyebilir. TBK m. 217/II'ye göre, "*Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu diğer zararları da gidermekle yükümlüdür*"⁹⁴. Bu hüküm uyarınca satıcının sorumluluğu kusurlu olmasına bağlıdır⁹⁵. Ancak hükümde satıcı aleyhine kusur karnesi getirildiğinden, kusursuzluğu ispat yükü satıcıya aittir⁹⁶. Satıcı, kusursuzluğu nu

⁹¹ TANDOĞAN, s. 160; BİLGE, s. 71; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 85.

⁹² Öğretide de alışveriş giderleri, harçlar, vergiler gibi giderler bu zararlar örnek gösterilmektedir. Bkz. HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 85.

⁹³ FEYZİOĞLU, s. 264; TANDOĞAN, s. 160; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 64; TUNÇOMAĞ, s. 219; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 143; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 146; BİLGE, s. 71; YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2010/10519, K. 2011/897, T. 26.01.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 1982/8041, K. 1983/1510, T. 04.03.1983, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁹⁴ Satıcının zapttan sorumluluğu konusunda verilmiş kararlarına baktığımızda TBK m. 217/son kapsamında alıcının satılanın elinden alınması sonucunda uğramış olduğu zararların kapsamına nelerin dahil olduğuna ilişkin bir açıklama bulunmamakta, ilgili kararlarda doğrudan zarar, dolaylı zarar ayrımı yapılmamaktadır. Yargıtay, zapttan dolayı sorumlulukta alıcının uğramış olduğu bütün zararların tazmin edilmesi gerektiğine karar vermektedir. Örneğin Yargıtay bir uyumsuzlukta şu şekilde karar vermiştir: "*Buradaki ilke; zarar doğurucu eylem, zarar görenin malvarlığında ne miktarda bir azalmaya neden olmuş ise, zarar verenin tazminat borcu da, o miktarda olmalıdır. Öyle ise, oluşan gerçek zarar ne kadarsa, tazminat da o kadar olacaktır. Bir başka deyişle, ödenecek tazminat o miktarda olmalıdır ki, eğer zarar verici eylem gerçekleşmemiş olsaydı, zarar görenin malvarlığı ne durumda olacak idiyse, ödenecek tazminatla, aynı durum tesis edilebilirdi (Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 05.03.2003 gün ve 2003/19-152 esas, 2003/125 karar; 29.09.2010 gün ve 2010/14-386 esas, 2010/427 sayılı ilamları). Hal böyle olunca, davacının ödediği satış bedelinin Özel Dairece başlangıçtan itibaren geçersiz satışlarda uygulanması gereken denkleştirici adalet ilkesine göre; enflasyon, tüketici eşya fiyat endeksi, altın ve döviz kurlarındaki artış, maaş artışları gibi ekonomik etkenlerin ortalamaları esas alınarak bulunacak bedelin davacının gerçek zararını karşılamadığı ortadadır. Somut olayda, davacı alıcı ile davalı satıcı arasında tapuda yapılan gayrimenkul satım sözleşmesinin başlangıçta geçerli olarak kurulmasına ve taşınmazın davacıya teslim edilmesine rağmen daha sonra üçüncü kişinin (Hazine) satım anında ve öncesinde mevcut olan, alıcı ve satıcının da bilmediği, bir aynı hakka dayanarak taşınmazın mahkeme kararı ile davacının elinden alınması söz konusudur. Bu durumda mahkemece, zapta karşı tekeffül hükümleri uygulanarak davacının gerçek ve güncel müspet zararına hükmedilmesi yönündeki kararı sonucu itibarıyla usul ve yasa uygun olup, direnme kararı yerindedir.*" YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015); YHGK, E. 2000/13-924, K. 2000/946, T. 07.06.2000, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁹⁵ HONSELL, Art. 196, N. 7; FEYZİOĞLU, s. 264-265; TANDOĞAN, s. 161.

⁹⁶ SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 95; TANDOĞAN, s. 161; FEYZİOĞLU, s. 265; TUNÇOMAĞ, s. 221; GÜMÜŞ, s. 73; BİLGE, s. 71; ZEVKLİLER/GÖKYAYLA, s. 146; YHGK, E. 2000/13-924, K. 2000/946, T. 07.06.2000, www.hukukturk.com (05.03.2015).

ispatlayamazsa alıcının uğramış olduğu diğer zararları tazmin etmekten kurtulamaz. Diğer zararlar, doğrudan zararların kapsamına girmeyen olumlu (müspet) zararları ifade eder⁹⁷. Diğer zararlara alıcının, taşınmazın zapt edilmesinden dolayı uğramış olduğu kazanç kayıplarını örnek verebiliriz. Yargıtay uygulamasına bakıldığında satıcının kusurlu olması halinde alıcının müspet zararlarını da tazmin etmek zorunda olduğunu belirtmekle birlikte somut olarak bu zarar kapsamına nelerin girdiğine ilişkin net bir kararı bulunmamakta, mahkeme taşınmazın zapt anındaki rayiç değerinin verilmesinin müspet zararın tazmini olarak değerlendirmektedir⁹⁸.

B. Kısmi Zapt Halinde

1. Kısmi Zaptın Sözleşmeye Etkisi

Kısmi zapt, satılanın bir kısmının alıcının elinden alınması veya satılanın sınırlı bir aynı hakla yüklenmesi halinde söz konusu olur⁹⁹. Örneğin, taşınmazın bir kısmının mülkiyetinin başkasına ait olması veya taşınmaz üzerinde başka bir kimsenin sınırlı aynı hak sahibi olması bu niteliktedir. Kısmi zapt halinde satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermemekte, alıcıya kural olarak uğramış olduğu zararı isteme hakkı tanınmaktadır (TBK m. 218)¹⁰⁰.

Kısmi zapt halinde kural sözleşmenin ayakta kalmasıdır. Bunun sebebi, kısmi zaptın sonuçlarının tam zapt kadar ağır olmamasıdır. Ancak Kanun Koyucu TBK m. 218/II'de belirli koşulların varlığı halinde alıcıya, hâkimden sözleşmenin sona ermesine karar verilmesini isteme yetkisi tanınmıştır. Tam zapt halinde sözleşme kendiliğinden sona ererken, TBK m. 218/II'de alıcının, hâkimden sözleşmenin sona ermesine karar verilmesini isteme yetkisi bulunmaktadır. Ancak burada zorunlu olarak dava yoluyla kullanılması gereken bir yenilik doğuran hak vardır¹⁰¹. Alıcının satış

⁹⁷ FEYZİOĞLU, s. 265; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 195, N. 93; BİLGE, s. 71; HONSELL, Art. 196, N. 7; TUNÇOMAĞ, s. 221; HATEMİ/SEROZAN/ARPACI, s. 85; YHGK, E. 2000/13-924, K. 2000/946, T. 07.06.2000, www.hukukturk.com (05.03.2015); Tandoğan, satılanın tamamen zaptı halinde satış sözleşmesi kendiliğinden sona erdiğinden uğranılan zararın menfi zarar olması gerektiğini, ancak mahkemelerin TBK m. 217/II kapsamına müspet zararları da sokmaya başladığını belirtmektedir. Bkz. TANDOĞAN, s. 161.

⁹⁸ YHGK, E. 2010/618, K. 2010/668, T. 15.12.2010, www.hukukturk.com (15.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2010/10479, K. 2011/12688, T. 15.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/2156, K. 2011/10211, T. 27.06.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

⁹⁹ TANDOĞAN, s. 161; FEYZİOĞLU, s. 266; PEKMEZ, s. 550-551.

¹⁰⁰ SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 196, N. 6.

¹⁰¹ HONSELL, Art. 196, N. 3; SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 196, N. 22; FEYZİOĞLU, s. 268; BİLGE, s. 73; TANODĞAN, s. 162; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122; Tunçomağ aksi görüştedir. Yazara göre, sözleşmenin sona ermesi için alıcının dönme iradesini açıklaması yeterlidir, irade açıklamasının mutlaka dava yoluyla ileri sürülmesi gerekmez. Bkz. TUNÇOMAĞ, s. 222.

sözleşmesine son verilmesini isteyebilmesi için zapt tehlikesini bilmemesi gerekir¹⁰². Alıcı, zapt tehlikesini biliyorsa sözleşmenin sona erdirilmesini isteyemez.

Alıcının hâkimden sözleşmeye son vermesini isteyebilmesi için durum ve koşullardan taşınmazı satın almayacağına anlaşılması gerekir¹⁰³. Kısmi zapta konu olan husus alıcının sözleşmeyi yaparken göz önünde tuttuğu taşınmazı kullanma amacına aykırılık oluşturması, sözleşmenin hâkimden sona erdirilmesini istemek için yeterlidir. Hâkim, durum ve koşulları değerlendirirken alıcının sözleşmenin kurulması sırasındaki iradesini dikkate alacaktır¹⁰⁴. Örneğin, bir kimsenin satın aldığı bir arsanın bir kısmının başkasına ait olması ve kalan kısmın yapı inşa etmeye veya yapılmak istenen projeyi gerçekleştirmeye elverişli olmaması halinde alıcı, hâkimden sözleşmenin sona erdirilmesini isteyebilecektir. Yine bir kimsenin satın aldığı taşınmaz üzerinde başka bir kimsenin üst hakkı varsa ve üst hakkı alıcının taşınmaz üzerinde yapı yapmasını, satın alma amacı doğrultusunda taşınmazı kullanmasını engelliyorsa, bu halde de sözleşmeye son verilmesi istenebilir. Hâkimin kararı yenilik doğurucu nitelikte olup¹⁰⁵, kararın kesinleşmesiyle sözleşme sona ermiş olur.

Sözleşmenin sona erdirilmesine karar verilirse alıcı, satılanın elinde kalmış olan kısmını o zamana kadar elde etmiş olduğu yararlarla birlikte, satıcıya geri vermekle yükümlüdür. Örneğin, taşınmazın bir kısmı zapt edilmişse alıcı, kalan kısmın alıcıya devretmekle yükümlüdür. Ancak uygulamaya bakıldığında satış sözleşmesinin son verilmesine ilişkin açılan davada hem satıcının iade etmesi gereken tutara hem de satılanın zaptedilmeyen kısmının satıcı adına tesciline karar verilmektedir. Sözleşmenin sona erdirilmesine karar verilirse alıcının haklarının kapsamı TBK m. 217'ye göre belirlenir¹⁰⁶.

2. Kısmi Zapt Halinde Alıcının Hakları

Kısmi zapt halinde TBK m. 218/I'de alıcıya, bu yüzden uğradığı zararları isteme hakkı tanınmıştır. Hükümde, TBK m. 217'de olduğu gibi doğrudan zarar, diğer zarar gibi bir ayırım yapılmamış, bu da öğretide istenebilecek zararlar bakımından çeşitli görüşlerin ileri sürülmesine sebep olmuştur. Bir görüşe göre, kısmi zapt halinde, tam zapta olduğu gibi kusuru olmasa bile doğrudan zarardan sorumlu iken, dolaylı zarardan kusurlu olmasına (satıcı aleyhine kusur karinesi olduğundan kusursuzluğunu ispatlayamamasına) bağlıdır¹⁰⁷. İkinci görüşe göre ise, kısmi zapta, alıcı, ancak

¹⁰² SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 196, N. 33; PEKMEZ, s. 556.

¹⁰³ Burada ispat yükü alıcıya aittir. Bkz. SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 196, N. 34.

¹⁰⁴ TANDOĞAN, s. 162; FEYZİOĞLU, s. 268; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122; BİLGE, s. 73; PEKMEZ, s. 556.

¹⁰⁵ HONSELL, Art. 196, N. 3; TANDOĞAN, s.162; PEKMEZ, s. 556.

¹⁰⁶ TANDOĞAN, s. 162; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122; PEKMEZ, s. 556.

¹⁰⁷ HONSELL, Art. 196, N. 2; GÜMÜŞ, s. 74-75; PEKMEZ, s. 553.

uğramış olduğu olumlu (müspet) zararların tazminini isteyebilir¹⁰⁸. Satıcının sorumluluğu için kusurlu olması gerekmiyor. Bu halde tazminat TBK m. 217'nin kıyasen uygulanmasıyla belirlenir¹⁰⁹. Kanaatimizce TBK m. 217 hükmü zararın tazmininde kıyasen uygulama alanı bulanacağına ilişkin ilk görüş yerindedir. Satıcı, tam zaptta olduğu gibi kusuru olmasa bile doğrudan zararlardan sorumludur. Oysa dolaylı zararlardan sorumluluğu satıcının kusurlu olmasına bağlıdır. Ancak satıcı aleyhine kusur karanesi getirildiğinden kusursuzluğunu ispat etmedikçe alıcının dolaylı zararlarını da tazmin etmek zorundadır.

V. Zamanaşımı

Satıcının zapttan sorumluluğuna tabi olduğu süre konusunda TBK'da herhangi bir düzenleme bulunmamaktadır. Ancak öğretide ve yargı kararlarında zapttan doğan dava hakkının on yıllık zamanaşımına tâbi olduğu kabul edilmektedir¹¹⁰. Zamanaşımı süresinin ne zaman başlayacağı tartışmalıdır. Bir görüş¹¹¹, zamanaşımının satış sözleşmesinin kurulmasıyla başlayacağını kabul ederken, başka bir görüş¹¹² zapt anından itibaren başlayacağını kabul etmektedir. 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun yürürlükte olduğu dönemde zapttan dolayı sorumluluğu başvurulması üstün hak sahibi kişinin dava açmasına bağlı olduğu kabul edildiğinden, satıcının sorumluluğunun başlangıcında da davanın kesinleşmesi esas alınmıştır¹¹³. Oysa TBK'da üstün hak sahibinin dava açma zorunluluğu bulunmamaktadır. Kanaatimizce on yıllık süre, üstün hak sahibinin dava açması halinde davacı adına tescile hükmedilmesini ilişkin kararın kesinleşmesinden, dava dışı üstün hakkın ileri sürülmesi halinde ise taşınmazın üçüncü kişiye devrinden veya üçüncü kişinin üstün hakkının tanınmasından itibaren başlar¹¹⁴.

¹⁰⁸ SCHÖNLE/HIGI/GUT, Art. 196, N. 7; FEYZİOĞLU, s. 267; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122; TANDOĞAN, s. 162.

¹⁰⁹ TANDOĞAN, s. 162; YAVUZ/ACAR/ÖZEN, s. 122.

¹¹⁰ GIGER, Art. 221, N. 43; TANDOĞAN, s. 162; HONSELL, Art. 192, N. 11; TUNÇOMAĞ, s. 226; FEYZİOĞLU, s. 269; BİLGE, s. 73; GÜMÜŞ, s. 68; HATEMİ/SEROZAN/ARPAÇI, s. 85; AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 145; SCHMID/STÖCKLI, s. 44; Yargıtay, 1. HD, E. 2011/6761, K. 2011/9035, T. 21.09.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 1. HD, E. 2009/11411, K. 2009/13279, T. 16.12.2009, www.ecalisanlar.net (05.04.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/10397, K. 2011/14600, T. 18.10.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015); Yargıtay 13. HD, E. 2011/10397, K. 2011/14600, T. 18.10.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

¹¹¹ GÜMÜŞ, s. 68.

¹¹² GIGER, Art. 221, N. 43; HONSELL, Art. 192, N. 11.

¹¹³ Yargıtay, on yıllık sürenin, taşınmazın üstün hak sahibi adına tesciline ilişkin kararın kesinleşmesinden itibaren başlayacağına karar vermiştir. Bkz. Yargıtay 13. HD, E. 2011/10397, K. 2011/14600, T. 18.10.2011, www.hukukturk.com (05.03.2015).

¹¹⁴ Aynı yönde bkz. AYDOĞDU/KAHVECİ, s. 145.

SONUÇ

Taşınmaz satışı sözleşmesinde satıcının zapttan sorumluluğu taşınır satışına göre farklılık göstermektedir. Taşınmaz satışında zapttan sorumluluğun gerçekleşmesi hem geçerli bir satış sözleşmesinin bulunmasına hem de bu sözleşme uyarınca tasarruf işleminin yapılmasına (taşınmazın alıcı adına tescil edilmesine) bağlıdır. Ancak alıcının mülkiyeti tescilsiz kazandığı hallerde de satıcının zapttan sorumluluğu söz konusu olur.

Yargıtay, orman sınırları içinde kalan taşınmazların tapuya kaydedilerek satışa konu olması ve sonrasında tapusunun iptali halinde satıcının zapttan sorumluluğunun söz konusu olacağını kabul etmektedir. Ormanlar özel mülkiyete konu olamayacağından, orman arazilerinin satışına ilişkin sözleşmeler konunun imkânsızlığından dolayı kesin hükümsüzdür. Satış sözleşmesinin kesin hükümsüz olduğu hallerde satıcının zapttan sorumluluğu söz konusu olmaz. Bundan dolayı Yargıtay'ın orman arazilerinin satışında satıcının zapttan sorumlu olacağı yönündeki uygulaması kanaatimizce yerinde değildir.

Zapttan sorumluluğun söz konusu olabilmesi için üçüncü kişinin taşınmaz üzerinde üstün hak iddia etmesi gerekir. Öğretide ağırlıklı olarak şerh edilmiş kişisel haklardan dolayı da satıcının zapttan sorumluluğu olacağı kabul edilmektedir. Tapu sicilinin açıklığı ilkesi uyarınca kimse tapu sicilindeki bir kaydı bilmediğini ileri sürmeyeceğinden şerh edilmiş kişisel haklardan dolayı, ayrıca taahhüt etmemişse, satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurulamaz.

Taşınır satışı sözleşmesinde satıcının zapttan dolayı sorumluluğunun söz konusu olması üçüncü kişinin alıcıya dava açmasına bağlı değildir. Alıcı, mahkeme kararı olmaksızın satılanı üçüncü kişiye teslim etse bile satıcının sorumluluğuna başvurabilir. Taşınmazlarda satıcının zapttan dolayı sorumluluğuna başvurulması kural olarak üçüncü kişinin alıcıya dava açmasına bağlı değildir. Ancak dava açılmadan taşınmazın üçüncü kişiye devredilmesi halinde zaptın koşullarının gerçekleştiğini ispat yükü alıcıya aittir.

Satıcının zapttan sorumluluğu on yıllık zamanaşımını bağlı olup, süre zapttan gerçekleştiği andan itibaren başlar. Buna göre on yıllık süre, zapt mahkeme kararıyla gerçekleşmişse kararın kesinleşmesiyle; mahkeme kararı olmaksızın taşınmaz devredilmiş veya üçüncü kişinin üstün hakkı tanınmışsa devir veya tanımadan itibaren işlemeye başlar.

KAYNAKÇA

ARAL, Fahrettin/**AYRANCI**, Borçlar Hukuku-Özel Borç İlişkileri, (6098 sayılı Türk Borçlar Kanununa Göre Hazırlanmış), Genişletilmiş 9. Baskı, Ankara, 2012.

AYAN, Mehmet, Eşya Hukuku I, Zilyetlik ve Tapu Sicili, 11. Baskı, Konya 2014.

- AYDOĞDU**, Murat/ **KAHVECİ**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri (Sözleşmeler Hukuku), Gözden Geçirilmiş ve Yenilenmiş 2. Baskı, Ankara 2014.
- BİLGE**, Necip, Borçlar Hukuku, Özel Borç Münasebetleri, Ankara 1971.
- BUHCER**, Eugen, Obligationenrecht, Besonderer Teil, 3., erweiterte Auflage, Zürich 1988.
- von BÜREN**, Bruno, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil, Zürich 1972.
- EREN**, Fikret, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler, 15. Baskı, Ankara 2013.
- FEYZİOĞLU**, Feyzi Necmettin, Borçlar Hukuku, İkinci Kısım, Akdin Muhtelif Nevileri (Özel Borç İlişkileri), Cilt I, Yenilenmiş ve Gözden Geçirilmiş 4. Bası, İstanbul 1980.
- GIGER**, Hans, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Obligationenrecht, Band IV, 2. Abte-
ilung, Die einzehen Vertragsverhältnisse, 1. Teilband, Kauf und Tausch, 3. Abschnitt,
Der Grundstückkauf, Bern 1997.
- GÜMÜŞ**, M. Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Cilt-I, İstanbul 2012.
- HATEMİ/SEROZAN/ARPACI**, Borçlar Hukuku, Özel Bölüm, İstanbul 1992.
- HONSELL**, Heinrich/**VOGT**, Nedim Peter/**WIEGEND**, Wolfgang, Basler Kommentar,
Obligationenrecht I, Art. 1-529 OR, 4. Auflage, Basel 2007.
- NOMER**, Haluk Nami/**ENGİN**, Baki İlkey, Türk Borçlar Kanunu, 2. Kısım, I. Fasikül,
Özel Borç İlişkileri, 2013.
- OĞUZMAN**, M. Kemal/**SELİÇİ**, Özer/**OKTAY-ÖZDEMİR**, Saibe, Eşya Hukuku, Yeni-
lenmiş ve Mevzuata Uyarlanmış 15. Bası'dan 16. (Tıpkı) Bası, İstanbul 2013.
- OĞUZMAN**, M. Kemal/**ÖZ**, M. Turgut, Borçlar Hukuku, Genel Hükümler Cilt 1, Göz-
den Geçirilmiş 11. Bası, İstanbul 2013.
- PEKMEZ**, Cüneyt, "Satış Sözleşmesinde Zaptın Hukuki Sonuçları", TAAD, Y. 6, S. 20
(Ocak 2015) s. 523-565.
- SCHMID**, Jörg/**STÖCKLI**, Hubert, Schweizerisches Obligationenrecht, Besonderer Teil,
Zürich-Basel-Genf 2010.
- SCHÖNLE**, Herbert/**HIGI**, Peter/**GUT**, Beat, Zürcher Kommentar, Obligationenrecht,
Teilband V 2a, Kauf und Schenkung, Zweite Lieferung, Art. 192-204 OR, Dritte,
wöllig neu bearbeitete Auflage, Zürich 2005.
- ŞENGÜL**, Mehmet, Tapu Sicilinin Aleniyeti, Ankara 2013.
- TANDOĞAN**, Halûk, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, Cilt I/1, İstanbul 2008.
- TUNÇOMAĞ**, Kenan, Borçlar Hukuku, Cilt. 2, Özel Borç İlişkileri, 3. Bası, İstanbul,
1977.
- YAVUZ**, Cevdet/**ACAR**, Faruk/**ÖZEN**, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler,
6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'na Göre Güncellenmiş ve Yenilenmiş 10. Baskı, İs-
tanbul 2014.
- YILDIRIM**, M. Fadıl, "Satıcının Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu Bakımından 6098
Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 216. Maddesi Nasıl Okunmalıdır?", GÜHFD, C.
XVII, Y. 2013, S. 1-2, s. 1049-1059.
- ZEVKLİLER**, Aydın/**GÖKYAYLA**, Borçlar Hukuku, Özel Borç İlişkileri, 14. Bası, Ankara
2014.