

Satış Sözleşmesinde Satıcının Zapttan Sorumluluğu^(*)

Vendor's Liability for Eviction in a Sales Contract

Dr. Hande DOĞAN^(**)

Öz:

Zapttan sorumluluk, satıcının alıcıya teslim etmiş olduğu bir malda, üçüncü bir kimsenin üstün hakkını ileri sürmesi sonucu malı elinden alması veya malın kullanılmasının engellenmesi halinde meydana gelen sorumluluktur. Zapt, satıcının tasarruf yetkisinin bulunmaması sonucu satılanı teslim etmesine karşın, satılanın mülkiyetini devredememesi ve üçüncü kişinin üstün hakkına dayanarak satılanı alıcının elinden alınmasıdır. Bu çalışmada satıcının zapttan sorumluluğunun tanımı ve hukuki niteliği ifade edilerek, sorumluluğun meydana gelmesi bakımından gerekli maddi ve şekli şartlar açıklanmış, zapttan sorumluluğun hüküm ve sonuçları tam zapt ve kısmen zapt ayrımları yapılarak ele alınmıştır. Dolayısıyla zaptın koşulları, geçerli bir satış sözleşmesi, satılanın teslim edilmiş olması, sözleşme kurulduğu anda üstün hakkın var olması ve satılanın alıcının elinden alınması olarak ifade edilebilir. Bunun yanı sıra, zapttan sorumluluğa ilişkin zamanaşımının dolmaması, zapttan sorumluluğunun kaldırılmamış olması ve alıcının zapt tehlikesini bilmiyor olması da aranan koşullardandır. Her bir unsurun özellikleri, uygulama ve öğretideki görüşler çerçevesinde değerlendirilmiştir. Öte yandan bu sorumluluğun niteliği ve hukuki ayıptan farklılıklarına da değinilmiştir.

Anahtar Kelimeler:

Satış Sözleşmesi, Zapttan Sorumluluk, Satıcının Zapttan Sorumluluğu, Zaptın Şartları, Üstün Hak.

^(*) Hakem denetiminden geçmiştir.

Makalenin geliş tarihi: 30.05.2024 - Makalenin kabul tarihi: 26.06.2024.

^(**) İstanbul Aydın Üniversitesi, Hukuk Fakültesi, Medeni Hukuk Anabilim Dalı, İstanbul-Türkiye,

E-posta: handedogan@aydin.edu.tr,

Orcid ID: <https://orcid.org/0009-0006-2587-0119>.

Abstract:

Liability for eviction is the liability that occurs when the seller takes away a good that has been delivered to the buyer by a third party as a result of asserting his superior right or when the use of the good is prevented. Eviction means that although the seller delivers the thing sold as a result of not having the authority to dispose of it, he cannot transfer the ownership of the thing sold and the thing sold is taken away from the buyer based on the superior right of a third party. In this study, the definition and legal nature of the seller's liability for eviction are expressed, the material and formal conditions necessary for the occurrence of liability are explained, and the provisions and consequences of liability for eviction are discussed by distinguishing between full eviction and partial confinement. Therefore, the conditions of the eviction can be expressed as a effective sales contract, the thing sold must be delivered, the superior right exists at the time the contract is established, and the thing sold is taken away from the buyer. In addition, the statute of limitations for liability for eviction must not have expired, the liability for eviction must not have been abolished, and the buyer must not be aware of the danger of eviction. The characteristics of each element were evaluated within the framework of practice and doctrine. On the other hand, the nature of this liability and its differences from legal defects are also mentioned.

Keywords:

Contract of Sale, Liability for Eviction, Liability of the Seller for Eviction, Conditions of Eviction, Superior Right.

GİRİŞ

Taşınır satış sözleşmesinde satıcının zapttan sorumluluğu, hem 818 sayılı Borçlar Kanunu'nda (BK) hem de 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nda (TBK) düzenlenmiştir. Satıcının satılan malın zaptından doğan sorumluluğu, sattığı satış konusu malın zilyetliğini devir ve mülkiyeti sağlama borcunun tamamlayıcısıdır. Zapttan doğan sorumluluk, TBK m. 214'te düzenlenmiştir. Maddeye göre;

“Satış sözleşmesinin 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.” (TBK m. 214/I).

Satıcı, sattığı ve teslim ettiği satış konusu üzerinde üçüncü kişinin üstün hakkı olması sebebiyle alıcıya karşı sorumlu tutulmaktadır.

Satış konusu malın üçüncü kişi tarafından zaptı hakkında TBK m. 217'de tamamen zapt; TBK m. 218'de kısmi zapt hükümleri düzenlenmiştir. TBK m. 217'ye göre malın üçüncü kişi tarafından zaptı halinde sözleşmenin sona ermiş sayılacağı belirtilmiştir. Bununla birlikte, alıcının satıcıya karşı talepleri ne de yer verilmiştir. TBK m. 218'de ise, satılanın kısmi zaptı halinde alıcının uğradığı zararların satıcı tarafından tazmin edilmesi gerektiği belirtilmiştir. Tam zapttan farklı olarak kısmi zapta, sözleşmenin kendiliğinden sona ermediği, sözleşmenin sona erme talebini hâkimden isteyebileceği düzenlenmiştir.

I. SATICININ ZAPTTAN SORUMLULUĞUNUN TANIMI, HUKUKİ NİTELİĞİ, UYGULAMA ALANI

A. Genel Olarak

Türk hukukunda borç kavramı, dar ve geniş anlamda borç olmak üzere ikiye ayrılmaktadır. Dar anlamda borç, alacaklının borçludan istemeye yetkili olduğu, borçlunun da yerine getirmek zorunda olduğu tek bir alacak ve borcu ifade eder¹. Buna karşılık geniş anlamda borç, borç ilişkisi demek olup, taraflar arasında mevcut olan bir veya birden fazla alacak hakkını, bunların karşılığı olan asli ve yan edim yükümlülüklerini içeren bir hukukî ilişkidir².

Borcun ifa edilmemesi, borcun hiç veya gereği gibi ifa edilmemesini ifade eder. Borcun hiç ifa edilmemesi, sonraki kusurlu ifa imkânsızlığıdır (TBK m. 112). Borcun gereği gibi ifa edilmemesi ise, borçlanılan edimin nitelik yönünden kötü (ayıplı), nicelik yönünden eksik veya zaman yönünden geç ifa edilmesidir. Özellikle “hiç ifa etmeme” (kusurlu imkânsızlık) ile “gereği gibi ifa etmeme” TBK m. 112’de; gereği gibi ifa etmeme ve onun zaman yönünden bir türü olan temerrüt ise TBK m. 112 ve 117-126 arasında hükme bağlanmıştır. Görüldüğü gibi, borcun ifa edilmemesi hâlinde ya borcun ifası imkânsızlaşmıştır ya da borç ifa edilmiş, ancak ayıplı, eksik veya geç ifa edilmiştir³. Bu açıdan bakıldığı takdirde, gereği gibi ifa etmeme, nicelik, nitelik ve zaman yönünden kötü ifa hâlleridir.

Mülga (818 sayılı) Borçlar Kanunu’nda tekeffül borcu olarak anılan zapt sorumluluğu, hak ayıbı ve maddi ayıp şeklinde ortaya çıkmaktadır⁴. TBK m. 217’de düzenlenen zapt halinde hakta bir eksiklik; TBK m. 219’da düzenlenen ayıplı ifa halinde ise nitelik eksikliği bulunmaktadır. Zapttan doğan sorumluluğa yol açan hak eksikliği, başka bir ifadeyle hak ayıbı, hukuki ayıptan farklı bir kavramdır. Hukuki ayıp, alıcının satılan malı kullanmasını ve mal-dan yararlanmasını sınırlandıran veya ortadan kaldıran hukukî kısıtlamalardır⁵. Satış konusu arsanın, üzerinde inşaat yasağının bulunması, imar planında ye-

¹ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013, s. 21.

² Eren, Genel Hükümler, s. 21.

³ Kemal Oğuzman / Turgut Öz, Borçlar Hukuku Genel Hükümler C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016, s. 369.

⁴ Alper Gümüş, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013, s. 53.

⁵ Fikret Eren, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021, s. 109; Haluk Tandoğan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008, s. 168 vd.; Cevdet Yavuz, Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, Beta Yayınevi, İstanbul, 1989, s. 62 vd.; Gümüş, s. 72; C. Salih Şahin, Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008, s. 48 vd.; Rona Serozan, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, B. 2., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006, s. 137.

şil alan olarak gözükmesi hukukî ayıptır⁶. Ancak, ithâli yasaklanmış bir malın satış konusu olması durumu baştaki imkânsızlık sonucunu doğurur. Buna karşılık, üçüncü kişilerin satılan mal üzerindeki üstün hak iddiaları, satıcının ayıptan sorumluluğunu değil, zapttan sorumluluğunu oluşturur.

B. Tanımı ve Hukuki Niteliği

Taşınır satışında satıcının zapttan sorumluluğu TBK m. 214-218 hükümleri arasında düzenlemiştir. Buna göre, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada var olan üstün bir hak dolayısıyla satılanın tamamı veya bir kısmı üçüncü bir kişi tarafından alıcının elinden alınırsa, satıcı bundan sorumlu olmaktadır⁷. Satıcının zapttan sorumluluğu bir sebep sorumluluğudur⁸.

Zapttan sorumluluk, satıcının mülkiyeti nakil borcunun sonucudur⁹. Bununla birlikte satıcının zapttan sorumluluğunun hukuki niteliği konusunda fikir birliği bulunmamaktadır. Bazı yazarlara göre zapttan sorumluluk, kanuni bir sorumluluktur. Bu sorumluluk kaynağını TBK m. 214 vd. hükümlerinden almaktadır. Satıcının zapttan dolayı sorumlu olması için, ayrıca bir taahhütte bulunmasına gerek yoktur¹⁰. Bazı yazarlara göre ise zapttan sorumluluk, TBK’da düzenlendiği değerlendirildiğinde kanundan doğan bir sorumluluk halidir; diğer taraftan sözleşme yapıldıktan sonra ortaya çıktığı için de sözleşmeye dayanmaktadır¹¹.

Alıcı, satılanın, hak sahibi üçüncü bir kişi tarafından kısmen ya da tamamen elinden alınması halinde, TBK m. 112’ye dayanarak borcun hiç veya ge-

⁶ Tandoğan, s. 168 vd.

⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 79-80; Cevdet Yavuz / Faruk Acar / Burak Özen, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014, s. 107; Gümüş, s. 53; Murat Aydoğdu / Adnan Kahveci, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2017, s. 125; Aral, Fahrettin / Ayrancı, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019, s. 107; Aydın Zevkliler / Emre Gökyayla, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019, s. 141; Tandoğan, s. 148; Haluk Nami Nomer / Baki İlkay Engin, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016, s. 142; Erhan Türker, Türk ve İngiliz Hukukunda Satıcının Zapta Karşı Teminat Borcu, Eskişehir İktisadî ve Ticari İlimler Akademisi, Eskişehir, 1974, s. 23.

⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 80.

⁹ Tandoğan, s. 148; Yavuz / Acar / Özen, s. 108; Aral / Ayrancı, s. 107; Sezer Çabri, ‘Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu’, Marmara Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl: 2016, Cilt: 22 Sayı: 3, ss. 585 - 613, s. 587.

¹⁰ Tandoğan, s. 148; Yavuz / Acar / Özen, s. 108; Aral / Ayrancı, s. 107; Aydoğdu / Kahveci, s. 132.

¹¹ Eren, Özel Hükümler, s. 80. Zapt hükümleri ile genel borca aykırılık ve irade bozukluğu hükümlerinin yarışma halinde olduğu hakkında bkz. Eren, Özel Hükümler, s. 101-103; Gümüş, s. 54; Aral / Ayrancı, s. 107; Yavuz, s. 110 dn. 5; Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 80; Nomer / Engin, N. 25 vd. Buna karşılık yalnızca irade bozukluklarında yarışma olabileceği görüşünde: Heinrich Honsell, Basler Kommentar - Obligationenrecht I Art. 1-529 OR, 4. Baskı, 2007, Basel, Vorbem Art. 192-210 OR, s. 6-8; Genel hükümlere sadece zapt koşulları olayda gerçekleşmediyse başvurulabileceği yönünde: Tandoğan, s. 148.

reği gibi yerine getirilmemesinden dolayı tazminat talep etmesi mümkündür¹². Ancak, zapttan sorumluluk hükümleri, alıcının lehine bazı haklar öngörmektedir. TBK m. 112'nin aksine, kural olarak kurtuluş kanıtı bulunmamaktadır. Ayrıca zapttan sorumluluk hükümlerinin usulü, doğurduğu hükümler ve sonuçları TBK m. 112'ye göre alıcının lehinedir¹³. Bununla birlikte satıcının zapttan dolayı sorumluluğunu düzenleyen hükümler emredici nitelikte değildir. Bu nedenle satıcının zapttan sorumluluğu sözleşme ile kaldırılıp sınırlandırılabilir¹⁴. Diğer taraftan, satıcının bu sorumluluğunu ortadan kaldıran veya sınırlandıran kayıtlar, satıcının üçüncü kişinin hakkını gizlediği takdirde, kesin olarak hükümsüzdür (TBK m. 115/I).

C. Uygulama Alanı

Satıcının zapttan sorumluluğunu düzenleyen TBK hükümleri temel ve genel prensipler öngörmekte olup, zapttan sorumluluğa ilişkin hükümler sadece bunlardan ibaret değildir. Bu hükümler taşınır satışına ait kısımda düzenlendiğinden esas olarak "taşınır mal satışı" içindir. Fakat TBK m. 246'daki prensip dolayısıyla, ayrıca özel hükümler mevcut değilse, zapttan sorumluluğa ilişkin hükümler kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır¹⁵. Zapttan sorumluluğa ilişkin olarak Türk Borçlar Kanunu'nun taşınmaz satışına ilişkin 244'üncü maddesi ve alacağın devrine ilişkin 191. maddesi, satıcının zapttan sorumluluğunu düzenleyen 214 vd. hükümlerine göre özel hüküm niteliğindedirler.

Zapttan sorumluluğa ilişkin TBK m. 214 vd. hükümleri, TBK m. 621/III'te düzenlenen adi ortaklıkta katılım payı aynı nitelikte olduğunda, TBK m. 472/I'deki eser sözleşmesinde, TBK m. 489/II'deki yayım sözleşmesinde, TBK m. 294/II'de yer alan bağışlayanın ayrıca taahhütte bulunması halinde bağışlama sözleşmesinde ve Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 679/I'de düzenlenen mirasın taksiminde uygulanabilir. Eşya hukukunda, hak sahibi olmayan kimseden mülkiyet hakkı veya sınırlı bir aynî hakkın kazanılmasında iyiniyetin korunmasına ilişkin hükümler, satıcının zapttan sorumluluğuna ilişkin hükümlerin uygulama alanını pratik bakımdan oldukça daraltmıştır¹⁶.

Tapu kütüğündeki tescile iyiniyetle dayanarak mülkiyet veya bir başka aynî hak kazanan üçüncü kişinin bu kazanımı korunmaktadır (TMK m. 1023). Taşınmaz satışlarında tapu sicilindeki tescile iyiniyetle güvenen alı-

¹² Tandoğan, s. 148; Çabri, s. 587.

¹³ Eren, Özel Hükümler, s. 81; Tandoğan, s. 148; Çabri, s. 587.

¹⁴ Tandoğan, s. 149.

¹⁵ TBK m. 246; "Taşınır satışına ilişkin kurallar, kıyas yoluyla taşınmaz satışında da uygulanır."

¹⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 81; Aral / Ayrancı, s. 108.

cı, bu tescil yolsuz olsa dahi malik olarak kabul edilmiştir. Taşınırılar bakımından ise bir ayırım yapılmaktadır. İyiniyetle aynı hak kazanımını derhal (tam olarak) koruyan TMK m. 988’de “*Bir taşınırın emin sıfatıyla zilyedin-den o şey üzerinde iyiniyetle mülkiyet veya sınırlı aynı hak edinen kimsenin edinimi, zilyedin bu tür tasarruflarda bulunma yetkisi olmasa bile korunur.*” denilmektedir. Hükme göre satış konusu mal taşınır ise alıcı bu malı emin sıfatıyla zilyet olan satıcıdan iyiniyetle teslim almışsa bu taşınırın maliki olur. İyiniyetli alıcı mülkiyeti kazandığından satıcının zapttan doğan sorumluluğu gündeme gelmez.

Taşınırılar bakımından zapttan doğan sorumluluk hükümleri ancak çalınan, kaybolan veya diğer herhangi bir şekilde zilyedinin iradesi dışında çıktığı hallerde uygulama alanı bulur. Zira TMK m. 989’da düzenlenen bu halde, alıcı iyiniyetli olsa dahi, malın mülkiyetini kazanamamakta ve zapttan doğan sorumluluk hükümleri yer bulmamaktadır¹⁷. Satış konusu taşınır malın malikin rızası dışında elinden çıkmış olması halinde beş yıl içinde taşınır davası açılması mümkündür. Böylelikle, zapttan sorumluluk hükümleri uygulama alanı bulur. Ayrıca alıcı taşınır malı açık arttırmadan veya pazardan ya da benzeri eşya satanlardan iyiniyetle edinmiş ise kendisine karşı taşınır davası açılması ödenen bedelin geri verilmesi şartına bağlanmıştır (TMK m. 989/II). Taşınır mallarda kazandırıcı zamanaşımı süresi olan beş senelik sürenin geçmesinden sonra taşınırı iyiniyetle iktisap eden kişiler bakımından zapt iddiası gündeme gelmemektedir (TMK m. 777/I). Kazandırıcı zamanaşımının dolmasıyla, iyiniyetli alıcı malın mülkiyetini kazanmaktadır ve alıcının zapt nedeniyle satıcının sorumluluğuna başvurmasına gerek kalmamaktadır. Zapttan dolayı sorumluluk hükümleri, alıcının kötüniyetli olduğu durumlarda da uygulanmaktadır. Taşınırın zilyetliğini iyiniyetle edinmemiş kimselere karşı önceki zilyedin her zaman taşınır davası açması mümkündür (TMK m. 991). Aynı kural, TMK m. 1024 uyarınca taşınmaz mallar için de geçerlidir¹⁸.

¹⁷ TMK m. 989; “*Taşınırı çalınan, kaybolan ya da iradesi dışında başka herhangi bir şekilde elinden çıkan zilyet, o şeyi elinde bulunduran herkese karşı beş yıl içinde taşınır davası açabilir.*

Bu taşınır, açık arttırmadan veya pazardan ya da benzeri eşya satanlardan iyiniyetle edinilmiş ise; iyiniyetli birinci ve sonraki edinenlere karşı taşınır davası, ancak ödenen bedelin geri verilmesi koşuluyla açılabilir.

Diğer konularda iyiniyetli zilyedin haklarına ilişkin hükümler uygulanır.”

¹⁸ TMK m. 1024; “*Bir aynı hak yolsuz olarak tescil edilmiş ise, bunu bilen veya bilmesi gereken üçüncü kişi bu tescile dayanamaz. Bağlayıcı olmayan bir hukukî işleme dayanan veya hukukî sebepten yoksun bulunan tescil yolsuzdur. Böyle bir tescil yüzünden aynı hakkı zedelenen kimse, tescilin yolsuz olduğunu iyiniyetli olmayan üçüncü kişilere karşı doğrudan doğruya ileri sürebilir.*”

II. SATICININ ZAPTTAN SORUMLULUĞUNUN ŞARTLARI

A. Maddi Şartları

1. Satış Sözleşmesi Geçerli Olarak Kurulmuş Olmalıdır

Satış sözleşmesi, geçerli olarak kurulmuş olmalıdır. Sözleşme geçersizse zapttan sorumluluk hükümleri uygulanmaz. Sözleşme hiç kurulmadığında, TBK m. 27 uyarınca kesin hükümsüz olduğunda veya irade bozukluğu nedeniyle iptal ya da temerrüt nedeniyle sözleşmeden dönülmüşse, yalnızca olumsuz zararın tazmini ileri sürülebilecek olup, satılanın teslim edilmesi gibi başkaca taleplerin ileri sürülmesi mümkün değildir¹⁹. Diğer taraftan geçersiz bir sözleşmenin varlığı halinde, satıcının ödediği satış bedelinin geri verilmesi sebepsiz zenginleşme hükümlerine tabidir²⁰.

Satıcının zapttan sorumluluğunun söz konusu olabilmesi için taraflar arasında bir sorumsuzluk anlaşmasının bulunmaması gerekmektedir. Sorumsuzluk anlaşması, sözleşme kurulurken veya satış sözleşmesi tadil edilerek sözleşmenin kurulmasından sonra yapılabilir. Buna karşılık zaptın koşulları ortaya çıktıktan sonra tarafların sorumluluğu ortadan kaldırmaya yönelik varacakları anlaşma, sorumsuzluk anlaşması niteliğinde değildir²¹.

¹⁹ Barış Demirsatan, 'Satıcının Zapttan Sorumluluğunun Maddi Koşulları', Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, Sayı: 22, Yıl: 2020, ss: 219-253, s. 229; Yavuz, s. 111; Aral / Ayrancı, s. 109; Gümüş, s. 55; BSK-Honsell, Art. 192 OR, N. 4; BK-Giger, Art. 192 OR, N. 38-39; Yarg. 13. HD., 18.9.2008, 4066/10729, Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 13.01.2024); Tandoğan, s. 149.

²⁰ Eren, s. 84; Aral / Ayrancı, s. 109. Yargıtay 13. HD'nin T. 27.5.2002, E. 2002/1787, K. 2002/6171 sayılı kararına göre "BK'nun 182. maddesi gereğince, satım bir akittir ki onunla satıcı, satılan malı alıcının iltizam ettiği semen mukabilinde alıcıya teslim ve mülkiyeti nakleylemek borcunu tahammül eder. Bu yasal düzenleme doğrultusunda satıcı Salim L'nun hayvanları davacıya teslim edip mülkiyeti naklettiği buna karşılık davacı alıcının da satış bedeli 2.000.000.000 TL.yi davalı satıcıya ödediği anlaşılmaktadır. Diğer bir deyişle davalı satıcı ile davacı alıcı karşılıklı olarak yükümlülüklerini yerine getirmiştir. Satıcı Salim L, ancak B.K. 189. maddesi gereğince satılan şeyin bir üçüncü şahıs tarafından satım akdi zamanında mevcut bir hak sebebi ile tamamen veya kısmen zaptedilmesinden alıcıya karşı mesul ve zamindir. Dolandırıcılık suçundan açılan ceza davasında Salim L. ve diğer sanıklar beraat etmiştir. Açılan bu ceza davasının yargılaması aşamasında ihtiyati tedbir olarak satışa konu hayvanlar davacı elinden alınıp yediemin olarak Ahmet Ş'e teslim edilmiştir. Satış sözleşmesine konu hayvanlar davacı alıcının elinden B.K. 189. maddesi gereğince satım akdi zamanında mevcut bir hak sebebi ile zaptedilmemiştir. Satıcı Salim L'nun zapta karşı sorumluluğundan bahsedilemez. Bu nedenle Salim L. hakkındaki davanın reddi gerekirken yazılı gerekçe ile davanın kısmen kabulü usul ve yasaya aykırı olup, bozma sebebidir". Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 13.01.2024).

²¹ Demirsatan, s. 230; Nilgün Başalp, Sorumsuzluk Anlaşmaları, İstanbul, 2021, s. 72.

2. Satılanın Zilyetliği Alıcıya Devredilmiş Olmalıdır

Satılan, alıcıya devredilmiş olmalıdır²². Devirden önce satılan şey hala satıcının zilyetlik ve mülkiyetinde olacağı için, üçüncü kişinin yapacağı hak iddiaları ancak satıcıya yöneltilebilir. Üçüncü kişinin malı satıcının elinden alması halinde, satıcının alıcıya ifada bulunması imkânsız hale gelir. Böyle bir halde satıcı, satış sözleşmesinden doğan satılanı teslim ve mülkiyetini geçirme borcunu ifa edemez. Bu imkânsızlıkta satıcı kusurluysa TBK m. 112'ye göre sorumlu olur²³. Satıcının kusursuz olması halinde ise TBK m. 136 uyarınca borç sona erer. Böyle bir durumda alıcı, ödemiş olduğu satış bedelinin iadesini sebepsiz zenginleşme hükümlerine göre talep edebilir²⁴.

3. Alıcı, Üçüncü Kişinin Satılan Üzerindeki Zaptı Sağlayacak Hakkını Sözleşmenin Kurulduğu Sırada Bilmemelidir

Alıcının sözleşmenin kurulduğu sırada, üçüncü kişinin satılan üzerindeki zaptı sağlayacak hakkının varlığını bilmemesi gerekir. Zira alıcı sözleşmenin kurulduğu sırada zapt tehlikesini biliyorsa, satıcı ancak üstlendiği takdirde zapttan sorumlu tutulur (TBK m. 214/II). Alıcının zapt tehlikesini sözleşmenin kurulduğu sırada fiilen biliyor olması, satıcının sorumluluğunu ortadan kaldırmaz²⁵. Bilme yükümlülüğü hakkında, alıcının gerekli dikkat ve özeni gös-

²² Eren, Özel Hükümler, s. 84; Tandoğan, s. 151; Zevkliler / Gökyayla, s. 142; Yavuz / Acar / Özen, s. 110; Gümüş, s. 55; Aydoğdu / Kahveci, s. 128.

²³ Aral / Ayrancı, s. 109; Eren, s. 84; Tandoğan, s. 151; Zevkliler / Gökyayla, s. 142; Yavuz / Acar / Özen, s. 110; Gümüş, s. 55; Aydoğdu / Kahveci, s. 128.

²⁴ Aral / Ayrancı, s. 109; Yavuz / Acar / Özen, s. 82, dpn. 7.

²⁵ Yargıtay. 13. HD'nin T. 26.1.2011, E. 2010/10519, K. 2011/897 sayılı kararına göre; "Davacının temyiz itirazlarının incelenmesinde, taraflar arasındaki uyuşmazlık, satım akdinden kaynaklanan zapta karşı tekeffül hükümlerine ilişkindir. Davacının, davalıdan 3661 no.lu parseldeki taşınmazı tapuda kayden 29.07.2002 tarihinde satın aldığı, ancak taşınmazın bir kısmının Hazine'ye ait 129 parsel ile üçüncü şahsa ait 99 parselle mükerrer tescil edildiği uyuşmazlık konusu değildir. Hal böyle olunca taşınmazın mülkiyet hakkını kaybeden davacı BK'nın 217. maddesi delaletiyle zapta karşı tekeffül ve haksız iktisap kurallarına göre davalı satıcıdan zararlarını ve ödediği bedeli talep edebilir. Davacının satın alması sırasında tapu kaydında aynının uyuşmazlığa konu olduğu konusunda herhangi bir sınırlama bulunmaması karşısında, alıcı olan davacının TMK'nın 1020. maddesi gereğince iyiniyetli olduğunun kabulü zorunludur. BK'nın 189. maddesi, satılan şeyin 3. bir şahıs tarafından satım akdi zamanında mevcut bir hak sebebi ile tamamen veya kısmen zapt edilmesinden satıcıyı alıcıya karşı sorumlu tutmaktadır.

Aynı maddenin 2. fıkrasında ise, "alıcı zapt tehlikesinden satımın inikadı zamanında haberdar ise satıcı tahsisen iltizam ettiği kefalet dolayısıyla mesul olur" hükmü getirilmiştir. Kaldı ki, uyuşmazlıkta, satıcı konumundaki davalının satım akdinin inikadından önce mükerrer tescilden alıcıyı haberdar etmemesi BK'nın 189/son maddesinin uygulanmasını zorunlu kılar. Ne var ki, bu hususlar gözetilmeden davacının akdin inikadından önce 3. kişinin zapt tehlikesini bildiğinin kabulü mümkün değildir. Zapta karşı tekeffül hükümlerini düzenleyen BK'nın 192. maddesi de, taşınmazın tamamen zaptı halinde, satımın münfesihi addolunacağı ve alıcının, satıcıdan aynı maddenin 1, 2, 3 ve 4. bentlerinde yazılı zararları isteyebileceğini, hükme bağlamıştır. Bu bentlerde hükme bağlanan zarar ve ziyanlarda, satıcının kusurlu olmasını gerektirmez. Satıcı, her halükarda bu bentlerdeki zarar ve

termiş olması halinde, zapt tehlikesini bilebilecek durumda olması da aynı şekilde satıcının sorumluluğunu oradan kaldırır²⁶.

4. Üçüncü Kişi Satılan Şey Üzerinde Sahip Olduğu Zapt Hakkını Alıcıya Karşı Kullanmış Olmalıdır

Üçüncü kişi zapt girişiminde bulunmadığı takdirde satıcının zapttan dolayı sorumluluğu söz konusu olmaz. Üçüncü kişinin satılan üzerindeki üstün hakkı nedeniyle, sahip olduğu zapt hakkını alıcıya karşı mutlaka ileri sürmesi gerekir. Bu nedenle, üçüncü kişinin hak sahibi olması veya yalnızca bu hakkı kullanma ihtimalinin bulunması yeterli değildir²⁷. Bu girişimin mutlaka alıcıya karşı açılacak bir dava yoluyla olması gerekip gerekmediği, 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu zamanında tartışmalıydı²⁸. Alıcının satıcının sorumluluğuna gidebilmesi için BK m. 191 kapsamında üçüncü kişinin alıcıya karşı dava açması gerektiği savunulmaktaydı. İsviçre Borçlar Kanununa (İBK) göre ise üçüncü kişinin zapt girişiminin alıcıya karşı dava yoluyla olması şart değildir²⁹. İBK'nın karşılığı olan BK m. 191'de böyle bir düzenleme mevcut değildi. Bu nedenle bazı yazarlara göre üçüncü kişi zapt girişimini dava açmak suretiyle gerçekleştirilmemesine rağmen üçüncü kişiye satılanı bırakan alıcı, bu kişinin hakkı açıkça belli olsa bile satıcının zapttan sorumluluğuna başvuramayacaktı³⁰. Bu görüşün haklı olmadığını savunan yazarlara göre ise, üçüncü kişinin tamamen haklı görüldüğü hallerde, bu üstün hakkın varlığına ve kendisinin satılanı geri vermekle yükümlü olduğuna inanan bir alıcının, kendisine dava açılmasını beklemeye zorlanması haksızdır³¹.

ziyandan sorumludur. Ancak anılan maddenin son fıkrasına göre, satıcı kendisine kusur isnat edilemeyeceğini ispatlamadıkça, satılanın zaptından kaynaklanan her türlü zarardan da sorumludur.

Mahkemece, yasanın bu hükümleri nazara alınarak davacının satış bedeli dışındaki alacak kalemlerine ilişkin inceleme yapılarak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir". Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 13.01.2024).

²⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 85; Gümüş, s. 56; Çabri; s. 597-598. Satıcının zapttan sorumluluğunun kalkması için alıcının bilecek durumda olmamasının yeterli olmadığı, fiilen bilmiyor olması gerektiği hakkında bakınız (bkz.) Aral / Ayrancı, s. 98.

²⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 85; Tandoğan, s. 153; Çabri, 598.

²⁸ Doktrindeki tartışmalarla ilgili bkz. M. Fadıl, Yıldırım, 'Satıcının Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu Bakımından 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun 216. maddesi Nasıl Okunmalıdır?', Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, Y. 2013, S. 1-2, ss. 1049-1059, s. 1054 vd.

²⁹ Aynı şekilde, İBK m. 194/II'ye göre alıcı, satılanı üçüncü kişiye davasız bıraktığı durumlarda, iadeye mecbur olduğunu ispat etmişse satıcının zapt sebebiyle sorumluluğunun mevcudiyetinden söz edilebilmektedir. Yavuz / Acar / Özen, s. 111; Tandoğan, s. 154. Kaynak kanun olarak İBK m. 194 ve doğru çevirisine ilişkin ayrıca bkz. Yıldırım, s. 1054.

³⁰ Necip Bilge, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1962, s. 60.

³¹ Kenan Tunçomağ, Borçlar Hukuku Dersleri Cilt II Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, İstanbul, 1967, s. 117.

Söz konusu tartışmalar 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu'nun yürürlüğe girmesiyle sona ermiştir. Tartışmaları sona erdiren TBK m. 216/III'e göre "*Satıcının sorumluluğu, alıcının satılanı üçüncü kişiye vermekle yükümlü olduğunu ispat etmesi durumunda da devam eder*". Hüküm uyarınca kendisine karşı bir dava açılmadan satılanı üçüncü kişiye bırakan alıcının satılanı üçüncü kişiye vermekle yükümlü olduğunu ispat etmesi halinde, satıcının zapt dolayısıyla sorumluluğu devam etmektedir.

5. Satıcının Kusuru Şart Değildir

Borçlar hukukunun temel sorumluluk sistemi kusura dayanmaktadır. Ancak TBK m. 217, bu esasa bir istisna teşkil etmektedir. Satış sözleşmesinde alacaklının ifa menfaati göz önünde bulundurulduğundan, buradaki sorumluluk kusuru dayanmamaktadır³². Başka bir ifadeyle, satıcının zapttan sorumluluğu bir sebep sorumluluğudur. Satılanın zaptı halinde, sözleşmenin sona ermesi, satılanın iadesi ve alıcının haklarının yerine getirilmesi bakımından kusursuz olan satıcı, alıcının uğradığı zararından sorumludur.

Diğer taraftan satıcının kusurunun bulunması halinde tazminat borcu doğmaktadır. Bu talepler için satıcı bakımından bir kusur karinesi mevcut değildir. Dolayısıyla satıcının kusurlu olmadığını ispat ederek sorumluluktan kurtulması mümkün değildir. Ayrıca satıcının kusursuz sorumluluktan kurtulabilmesi için kurtuluş kanıtı getirmesi imkânı da bulunmamaktadır. Dolayısıyla hükmün, bu hususlar bakımından, mutlak bir kusursuz sorumluluk getirdiği söylenebilir³³. Satılanın zaptedilmesi hakkında üçüncü kişinin alıcıya karşı açtığı davaya ait yargılama giderlerinden de satıcı zapttan kusuru olmasa dahi sorumludur.

Öte yandan TBK m. 217/II'de farklı olarak kusur karinesi mevcuttur. Buna göre satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu diğer zararları da gidermekle yükümlüdür³⁴. İlgili hüküm gereği satılanın zaptından dolayı bir zarar doğduğu takdirde, satıcı kendisine hiçbir kusur isnat edilemeyeceğini ispat etmedikçe, doğan zararı ödemekle yükümlüdür. Satıcının, öngörülen kusur karinesini çürüterek dolayılı zararı tazmin yükümlülüğünden kurtulması mümkündür.

B. Şekli Şartlar

Zaptın şekli şartları; zaptın bildirimi, zaptın ispat şartları ve alıcının zapttan doğan haklarını süresi içinde kullanması olmak üzere üçe ayrılmaktadır.

³² Tandoğan, s. 148; Hatemi / Arpacı / Serozan, s. 80; Çabri, s. 589.

³³ Tunçomağ, s. 219; Cüneyt, Pekmez, 'Satış Sözleşmesinde Zaptın Hukuki Sonuçları', Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı: 20, Yıl: 2015, ss. 523-565, s. 531.

³⁴ Gümüş, s. 110.

Zaptın bildirimi ve ispatı, alıcının zapt hükümlerine başvurabilmesi için yerine getirmesi gereken külfetler olarak düzenlenmiştir³⁵. Külfet, hukuk düzeninin bir kişiye başka bir kişi karşısında yüklemiş olduğu davranıştır³⁶. Yükümlü kişi, külfeti yerine gitmediği takdirde ya elde etmesi mümkün olan bir hakkı kazanamaz ya da hakkını kaybeder.

1. Zaptın Bildirimi

Alıcı, kendisi aleyhine açılmış olan zapt davasını, satıcıya bildirmek zorundadır. Bu zorunluluk TBK m. 215/I'de *“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.”* şeklinde ifade edilmiştir. Hükme göre satıcının zapta karşı sorumluluğunun meydana gelebilmesi için, alıcının üçüncü kişiler tarafından mala ilişkin, kendisi aleyhine açılan davaları satıcıya bildirmesi gerekmektedir. Bildirim, ispat bakımından mahkeme kanalı ya da noter aracılığıyla yapılabilir³⁷.

Alıcının bildirimi karşısında satıcı, durumun özelliklerine ve yargılama usulüne göre ya alıcı lehine davaya katılmak ya da alıcı yerine geçerek üçüncü kişiye karşı taraf olarak davayı takip etmek ve savunmada bulunmak zorundadır. Yapılan bildirim, satıcının savunma ve müdahalesine elverişli olmak şartıyla, ilk derece mahkemesinde yargılamanın her aşamasında yapılabilir³⁸.

Ayrıca alıcı bildirim yükümlülüğüne uymadığı takdirde, satıcı dava kendisine bildirilseydi daha elverişli bir sonuç sağlatacağını kanıtladığı anda sorumluluktan kurtulmaktadır. Bu durum TBK m. 215/III'te *“Dava, kendisine yüklenilemeyen sebeplerden dolayı satıcıya bildirilmemişse satıcı, zamanında bildirilmiş olsaydı daha elverişli bir hüküm elde edebileceğini ispatladığı ölçüde sorumluluktan kurtulur.”* ifadesiyle açıkça belirtilmiştir.

2. Zaptın İspatı

Alıcının zapttan doğan haklarını kullanması, zaptın maddi ve şekli şartlarının gerçekleşmiş olduğunu ispat etmesine bağlıdır. Alıcı, zaptın varlığını ya bir mahkeme kararı ile ya da mahkeme kararı olmaksızın ispat edebilir. Zaptın bir mahkeme kararıyla ispatı, TBK m. 215'te düzenlenmiştir. Hükümün ilk fıkrasına göre;

³⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 86; Aral / Ayrancı, s. 111.

³⁶ Tandoğan, s. 151; Zevkliler / Gökyayla, s. 145; Yavuz / Acar / Özen, s. 118; Gümüş, s. 55; Aral / Ayrancı, s. 111.

³⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 87. Ayrıca bkz. ve karşı. Çabri, s. 600.

³⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 87; Tandoğan, s. 156.

“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.”

Satıcı, zaptın varlığı kendisine bildirildiği takdirde, durumun özelliklerine ve yargılama usulüne göre ya alıcı lehine davaya katılmak ya da alıcı yerine geçerek üçüncü kişiye karşı taraf olarak davayı takip etmek ve savunma yapmak zorundadır³⁹. Bu takdirde verilen hüküm satıcıyı da bağlar. Satıcının, alıcının davayı zamanında bildirmesine rağmen ona yardım etmemesi halinde sorumluluğu devam etmektedir.

Alıcının TBK m. 216’ya göre bir mahkeme kararı olmadan satılanı üçüncü kişiye vermesi halinde, satıcının zaptan sorumluluğunun devam etmesi mümkündür. Alıcı isterse, mahkeme kararını beklemeden üçüncü kişinin satılan şey üzerindeki hakkını dürüstlük kurallarına uygun olarak tanıyıp satılanı ona verebilir (TBK m. 216/I). Aynı şekilde alıcı, üçüncü kişinin kendisine karşı dava açmasını beklemeden, satıcıyı satılan üzerindeki hak iddiasına ilişkin uyuşmazlığın dava yoluyla çözülmesini, aksi takdirde tahkim yoluna başvuracağını gecikmeksizin uyarı, fakat yanıt alamamışsa tahkim yoluna da başvurabilir. Alıcının tahkime başvurması halinde de satıcının sorumluluğu devam eder (TBK m. 216/I-II)⁴⁰.

3. Alıcının Zapttan Doğan Haklarını Zamanaşımı Süresi İçinde Kullanması

Türk Borçlar Kanunu ayıptan doğan hakların kullanımı için bir zamanaşımı süresi düzenlediği halde (m. 231) zapttan doğan hakların kullanımı ile ilgili bir zamanaşımı süresi düzenlememiştir. Bu nedenle, zapttan doğan hakların, TBK m. 146’da düzenlenen on yıllık genel zamanaşımı süresine tabi olması gerekir⁴¹. Aynı şekilde alıcının, zapt dolayısıyla sahip olduğu diğer taleplerin tâbi olduğu zamanaşımıyla uyumlu olması için, satılanın zapt edilmesi halinde satış bedelinin faiziyle birlikte iadesine ilişkin talebin de sözleşmeye bağlanan ve kanundan doğan bir sonuç sayılarak on yıllık zamanaşımına tâbi tutulması gerekir⁴².

³⁹ Tandoğan, s. 157; Eren, Özel Hükümler, s. 87; Aral / Ayrancı, s. 111.

⁴⁰ TBK m. 216/I-II; “*Satıcının zapttan sorumluluğu aşağıdaki hâllerde devam eder: Alıcı, üçüncü kişinin kendisine karşı dava açmasını beklemeden, satıcıyı satılan üzerindeki hak iddiasına ilişkin uyuşmazlığı dava yoluyla çözülmesi, aksi takdirde tahkim yoluna başvuracağı konusunda gecikmeksizin uyarı ve bundan sonuç alamadığı için tahkim yoluna başvurmuşsa.*”

⁴¹ Eren, Özel Hükümler, s. 88-89; Tandoğan, s. 151; Zevkliler / Gökyayla, s. 147; Gümüş, s. 57.

⁴² Tandoğan, s. 157; Zevkliler / Gökyayla, s. 148. Yargıtay. 13. HD’nin T. 11.3.2002, E. 2001/12113, K. 2002/2357 sayılı kararına göre “*Davacı kooperatif, davalı gerçek kişilerden 28.1.1993 tari-*

III. ZAPTIN HÜKÜM VE SONUÇLARI

Satıcının zapttan sorumluluğunun kapsamı, satılanın kısmen veya tamamen zapt edilmiş olmasına göre değişmektedir.

A. Satılanın Tamamen Zaptı Halinde Sorumluluk ve Sonuçları

Üçüncü kişinin satılanı bütün hakları ile birlikte ele geçirmesi halinde, satılanın tamamen zapt edilmesi söz konusu olur. Tam zapt hali, TBK m. 217’de düzenlenmiştir.

Buna göre;

“Satılanın tamamı alıcının elinden alınmışsa, satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermiş sayılır ve alıcı satıcıdan aşağıdaki istemlerde bulunabilir:

1. Satılandan elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünlerin değeri indirilerek, ödemiş olduğu satış bedelinin faizi ile birlikte geri verilmesini.

2. Satılanı elinden alan üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri.

3. Davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek olanlar dışında kalan bütün yargılama giderleri ile yargılama dışındaki giderleri.

4. Satılanın tamamen elinden alınması yüzünden doğrudan doğruya uğradığı diğer zararları.

Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması yüzünden uğramış olduğu diğer zararları da gidermekle yükümlüdür.”

1. Sözleşmenin Kendiliğinden Sona Ermesi

Satılanın tamamen zapt edilmesi halinde, sözleşme geçmişe etkili olarak kendiliğinden sona erer. Tam zapt halinde sözleşme, alıcının sona erdirmek için herhangi bir irade beyanında bulunmasına gerek olmadan, kanun gereği kendiliğinden sona erer⁴³. Sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi halinde dönme söz konusu olmadığı için, alıcının dönme iradesini açıklamasına gerek

hinde satın aldığı tapulu taşınmazın orman tahdidi sınırları içerisinde kaldığından bahisle tapu kısmen iptal edildiği için, uğradığı zararın tazminini istemektedir. Davacının bu talebi gayrimenkul satımında, satılanın tapusunun iptali nedeniyle zapta karşı tekeffülden dolayı uğranılan zarara ilişkindir. Gayrimenkul satımında zapta karşı tekeffülden dolayı açılan davalarda zamanaşımı, B.K. 125. maddesi gereğince on yıldır. Mahkemece tarafların delilleri toplanıp işin esası hakkında karar verilmesi gerekirken uyuşmazlığın haksız fiil olarak nitelendirilip bir yıllık zamanaşımı süresi geçtiği gerekçesi ile davanın reddi usul ve yasaya aykırı olup, bozma nedenidir”. Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 13.01.2024).

⁴³ Eren, Özel Hükümler, s. 89; Aral / Ayrancı, s. 112; Çabri, s. 602.

yoktur⁴⁴. Alıcı, TBK m. 125 ve 227 vd.'dan farklı olarak, yenilik doğuran bir dönme beyanıyla seçim hakkını kullanması söz konusu değildir. Bu nedenle, satış sözleşmesinin konusu misli bir mal olduğunda dahi alıcı üçüncü kişi tarafından zapt edilmiş olan malın yerine benzerini vermesi için satıcıyı zorlayamamaktadır. Satıcıdan misli malın ifasının talep edilmesi, sözleşmenin devamı niteliğindedir. Ancak, satılanın tamamen zapt edilmesinde, alıcının sözleşmenin ifa edilmesini talep etme hakkı bulunmamaktadır⁴⁵.

2. Alıcının Hakları

Alıcının, sözleşmenin sona ermesi nedeniyle satış bedelinin faiziyle geri verilmesi talebi, üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderlerin ödenmesi talebi, yargılama giderleri ve diğer giderlerin ödenmesi talebi, alıcının uğradığı doğrudan zararların tazmini talebi ve satıcının sorumlu olduğu diğer zararların tazmini talebi bulunmaktadır.

a. Satış bedelinin faiziyle geri verilmesi talebi

Alıcı, satıcıdan ödemiş olduğu satış bedelinin geri verilmesini talep hakkına sahiptir (TBK m. 217/I-1). Alıcının satış bedeli talebi, sebepsiz zenginleşme hükümlerine değil, sözleşmeden doğan borç ilişkisine dayanır. Bunun nedeni, doktrin ve uygulamada hakim görüş haline gelen yeni dönme teorisi-ne göre, sözleşmenin ortadan kalkmasıyla birlikte bir tasfiye ilişkisi meydana gelmektedir.

Yeni dönme görüşüne göre, borç ilişkisi geçmişe etkili olarak ortadan kalkmaz, içerik değiştirerek bir tasfiye ilişkisine döner. Sözleşmeden doğan borçlar tersine dönerek geri verme borcu haline dönüşürler⁴⁶. Sonuçta da ifa edilen edimlerin geri verilmesi, sebepsiz zenginleşmeye değil, sözleşmeye dayanır. Burada sözleşmeden doğan bir geri verme ilişkisi vardır⁴⁷. Dönüşüm görüşü olarak da adlandırılan bu görüşe göre de dönme hakkı yenilik doğuran bir haktır⁴⁸. Ancak dönme hakkının kullanılmasıyla, geçmişe etkili bozucu değil, geleceğe yönelik değiştirici yenilik doğuran bir hak söz konusudur⁴⁹. Dönme hakkının kullanılmasıyla, tarafların henüz ifa etmedikleri edimler or-

⁴⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 89; Aral / Ayrancı, s. 112.

⁴⁵ Aral / Ayrancı, s. 112.

⁴⁶ M. Turgut Öz, 'Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu sözleşme Gereğince Kazanılmış Ayni Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi', Mukayeseli Hukuk Araştırmaları Dergisi (MHAD), Cilt: 13, Sayı: 16, Yıl: 1996, ss: 131-172, s. 134.

⁴⁷ Aral / Ayrancı, s. 130.

⁴⁸ Eren, Genel Hükümler, s. 1120; Eren, Özel Hükümler, s. 141; Öz, s. 134; Aral / Ayrancı, s. 144.

⁴⁹ Eren, Genel Hükümler, s. 1120; Eren, Özel Hükümler, s. 141; Öz, s. 134.

tadan kalkar, daha önce ifa edilen edimler arasında bir tasfiye ilişkisi doğar. Buna göre taraflar, birbirlerinden almış oldukları şeyleri geri verirler. Burada dönmenin iki etkisi vardır. İlki, tarafları ifa edilmemiş olan edimlerden kurtarıcı etkisidir. Diğeri ise, taraflar arasında daha önce ifa edilen edimlerin geri verilmesidir⁵⁰.

Sözleşmenin kendiliğinden ortadan kalkması nedeniyle satış bedelini ödeme borcu da ortadan kalkmaktadır. Alıcı satış bedelini henüz ödemediyse, satıcı bu bedelin ödenmesini talep edemez. Satıcı ise, ödemiş olduğu satış bedelin faiziyle birlikte iade etmek zorundadır. Faiz, TBK m. 88 ve 3095 sayılı Kanuni Faiz ve Temerrüt Faizine İlişkin Kanun hükümlerine göre belirlenir. Satıcı satış bedelini iade ederken, alıcının satılan şeyden elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin değerini TBK m. 217/I-b-1'e göre indirme hakkına sahiptir. Alıcı satılanı geri verirken ondan elde ettiği ürünleri geri vermekle yükümlüdür⁵¹. Ancak alıcı, semere getirmeyen bir malda, malı kullanmak suretiyle elde ettiği menfaate uygun bir miktardaki gideri ödemekle yükümlüdür⁵².

b. Üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderlerin ödenmesi talebi

Alıcı, aynı şekilde satılanla ilgili olarak yapmış olduğu ve üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri satıcıdan talep edebilir (TBK m. 217/I). Bu açıdan giderler, zorunlu, faydalı ve lüks giderler olmak üzere üç başlık altında incelenebilir. Zorunlu giderler, eşyanın korunması veya ekonomik işlevini devam ettirmesi amacıyla yapılır. Yararlı giderler, eşyanın değerini veya verimini arttırmaya yönelik giderlerdir. Lüks (diğer) giderler ise, zorunlu ve yararlı

⁵⁰ Eren, Genel Hükümler, s. 1121.

⁵¹ Konuyla ilgili Yargıtay. 13. HD'nin T. 9.3.2011, E. 2010/14192, K. 2011/3550 sayılı kararı şu şekildedir; "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 uyumsuzluk 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". Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 13.01.2024).

⁵² Tandoğan, s. 128.

giderler dışındaki giderlerdir. İyiniyetli alıcının iade yükümlülüğü bakımından, zorunlu giderlerin tazminini istemesi mümkündür. Yararlı giderlerin ise, taşınır geri verildikten sonra dahi sebepsiz zenginleşme zamanaşımına tabi olarak tazmini istenebilir. Bu süre hak sahibinin taşınırın iadesini talep ettiği andan itibaren başlamaktadır. Diğer giderler ise, mala zarar vermeden sökülebildiği takdirde alınabilir⁵³. Alıcı iyiniyetli değil ise, ancak hak sahibi için de zorunlu olan giderlerin tazminini talep edebilir. Yararlı giderlerin tazminini isteme hakkı bulunmamaktadır⁵⁴. Diğer taraftan, iyiniyetli olmayan alıcının söz konusu zorunlu giderlerin tazminini talep edebilmesi, satıcının TBK m. 214/II'ye göre açıkça üstlenmiş olmasına bağlıdır⁵⁵.

c. Yargılama giderleri ve diğer giderlerin ödenmesi talebi

Alıcının talep edeceği yargılama giderleri, alıcının yalnız üçüncü kişinin açmış olduğu satılanın zaptı ile ilgili dava veya giriştiği takip giderleridir (TBK m. 217/I-b-3). Başka bir ifadeyle alıcının talep edebileceği giderler, kendisi ile satıcı arasındaki zapttan doğan sorumluluk davasında değil, alıcı ve üçüncü kişi arasındaki zapta yönelik davada satıcıya ihbar edilmesi halinde kaçınılması mümkün olanlar haricinde yapılan mahkeme içi ve dışı yargılama masraflarıdır⁵⁶. Yargılama giderlerinin mahkeme içi olması gerekli değildir. Bu gider mahkeme içi veya mahkeme dışı olabilir. Ancak alıcı, satıcıdan, davayı satıcıya bildirmekle kaçınılabilecek olan giderleri isteyemeyecektir.

d. Alıcının uğradığı doğrudan zararların tazmini talebi

Alıcı, satılanın tamamen zaptı dolayısıyla doğrudan doğruya uğradığı zararları satıcıdan talep edebilir (TBK m. 217/I-b-2). Alıcının bu talebini, satıcının kusursuz olması halinde de ileri sürmesi mümkündür. Ancak, doktrin ve uygulamada TBK m. 217 bakımından doğrudan zarar dolaylı zarar ayrımının neye göre yapılacağı konusunda bir fikir birliği bulunmamaktadır. Tartışmanın temeli, sözleşmenin sona ermesine rağmen yalnızca menfi zararın mı ta-

⁵³ TMK m. 994/I; "İyiniyetli zilyet, geri vermeyi isteyen kimseden şey için yapmış olduğu zorunlu ve yararlı giderleri tazmin etmesini isteyebilir ve bu tazminat ödeninceye kadar şeyi geri vermekten kaçınabilir."

⁵⁴ TMK m. 995; "İyiniyetli olmayan zilyet, geri vermekle yükümlü olduğu şeyi haksız alıkoymuş olması yüzünden hak sahibine verdiği zararlar ve elde ettiği veya elde etmeyi ihmal eylediği ürünler karşılığında tazminat ödemek zorundadır."

İyiniyetli olmayan zilyet, yaptığı giderlerden ancak hak sahibi için de zorunlu olanların tazmin edilmesini isteyebilir.

İyiniyetli olmayan zilyet, şeyi kime geri vereceğini bilmediği sürece ancak kusuruyla verdiği zararlardan sorumlu olur.

⁵⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 92.

⁵⁶ Tandoğan, s. 160; Aral / Ayrancı, s. 113; Eren, Özel Hükümler, s. 92-93.

lep edilebileceği, yoksa müspet zararın da tazmin edilmesinin mümkün olup olmadığıdır⁵⁷.

Bir görüşe göre, doğrudan zarar menfi zarar; dolaylı zarar, müspet zarardır⁵⁸. Buna göre, alıcının satış sözleşmesinin kuruluşu ve ifası için yaptığı ve kendisi için boşa giden giderler; satılan malın korunması ve saklanması için yapılan depo giderleri; tapu masrafları menfi zarara örnek verilebilir⁵⁹. Görüşe göre, alıcı TBK m. 217/I-b-2 gereğince ancak menfi zararını talep edebilir. Sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi nedeniyle, sözleşmenin varlığını sürdürmesi halinde elde edilebilecek olan müspet zararın tazmini bu fıkra göre talep edilemez⁶⁰.

Başka bir ayrıma göre, doğrudan zarar fiili zarar; dolaylı zarar, yoksun kalınan kârdır⁶¹. Buna göre doğrudan doğruya zarar, başka bir ifadeyle fiili zarar, noter, tapu gibi giderlerdir⁶². Fiili zararın giderilmesi için satıcının kusura aranmamaktadır.

Üçüncü görüşe göre ise, bu iki zarar arasındaki fark, zaptla zarar arasındaki yoğunluğa göre belirlenmelidir. İlliyyet bağı, sorumluluk hukukunun, dolayısıyla tazminatın temel şartlarından biridir. İlliyyet bağı, genel olarak, birbirini izleyen olaylar arasındaki sebep sonuç bağıını ifade eder⁶³. Satıcı, sözleşmeyi ihlâl eden davranışı ile meydana gelen zarar arasında illiyyet bağı bulunduğunda, bu zarardan sorumlu olur.

Buna göre, malın zapt edilmesinden doğan ilk zarar doğrudan zarar, buna eklenen başka olaylar sonucu ortaya çıkan zarar ise, dolaylı zarardır⁶⁴. Doğrudan zarar, satılanın zaptıyla en yakın nedensellik içinde bulunan zararlardır.

⁵⁷ Çiğdem Kırca, 'Satım Sözleşmesinde Satılanın Zaptı ve Satılan Malın Ayıplı Olması Sebebiyle İstenebilecek Tazminat Açısından Yapılan Doğrudan Zarar-Dolaylı Zarar Ayrımı', Prof. Dr. Ali Naim İnan'a Armağan, İstanbul, 2017, ss: 433-458, s. 468.

⁵⁸ TBK m. 229 hükmünün gerekçesinde, TBK m. 217'nin gerekçesine atıf yapılmıştır. Burada, doğrudan zarar olumsuz zarar kavramı, dolaylı zarar olumlu zarar kavramı yerine kullanılmıştır. Feyzi Necmettin Feyzioğlu, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdın Muhtelif Nevileri, C. 1, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980, s. 264; Kenan Tunçomağ, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, C. 1, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977, s. 220-221.

⁵⁹ Bkz. ve karşı. Hatemi / Serozan / Arpacı, s. 85; Çabri, s. 608.

⁶⁰ Feyzioğlu, s. 264.

⁶¹ Gümüş, s. 177, dn. 878; Eren, Özel Hükümler, s. 147.

⁶² Eren, Özel Hükümler, s. 93; Tandoğan, s. 160.

⁶³ Eren, Fikret, Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyyet Bağı Teorisi, Sevinç Matbaası, Ankara, 1975, s. 10.

⁶⁴ Serozan, s. 128; Hüseyin Hatemi / Rona Serozan / Abdulkadir Arpacı, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992, s. 85; Fadıl Yıldırım / Veynel Başpınar, 'Doktrinde Uygulama Açısından Türk-İsviçre Hukukunda Doğrudan Doğruya ve Dolaylı Zarar Ayrımı', Prof. Dr. Bilge Öztan'a Armağan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008, ss: 1093-1125, s. 1105 vd.; Aral, s. 166.

Zapt ile daha uzak nedensellik içerisindeki zararlar ise, dolaylı zararları oluşturur. Bu nedenle doğrudan zarar, satılanın alımı sırasında yapılan giderlerdir. Dolaylı zararın, zapt olayının daha uzak sonucu olduğu düşüncesiyle, dolaylı zararı yoksun kalınan kâr oluşturabilir.

Dördüncü görüşe göre, TBK m. 217 bakımından satış sözleşmesi zapt halinde kendiliğinden sona erdiği için, TBK m. 125/III'te sözleşmeden dönme halinde istenebilecek tazminatın menfi zarar ile sınırlandırılması burada geçerli değildir⁶⁵. TBK m. 125/III'te menfi zarar, alıcının sözleşmenin hükümsüz kalması nedeniyle uğradığı zarardır. Aynı şekilde, TBK m. 217/I ve II'ye göre, satılanın tamamının alıcının elinden alınması halinde de satış sözleşmesi kendiliğinden hükümsüz sayılacağı için, satıcı alıcının bu nedenle uğradığı zararları gidermekle yükümlüdür. TBK m. 217/I-b-4'e göre talep edilebilecek doğrudan zarar, kaçırılan sözleşme yapma fırsatları dışında kalan diğer bütün olumsuz zararlardır⁶⁶.

Bir diğer görüşe göre ise, zapt sonucu meydana gelen bütün doğrudan ve dolaylı zararlar müspet zarardır⁶⁷. Buna göre, doğrudan veya dolaylı zarar ayırımına gitmeden hem doğrudan hem dolaylı zarar müspet zarar olarak kabul edilmektedir. Buradaki müspet zarar, alacaklının kendi edimini ifa sebebiyle yaptığı harcamalar, sözleşme sona erdiği için yapılan ikame alım, sonradan yapılan hukuki işlemlerden doğan borçların ifa edilmemesi nedeniyle ödemek zorunda kalınan tazminat veya cezai şartlar ve yoksun kalınan kârdır. Bu görüş bakımından, zapttan doğan sorumluluk, sözleşmeye aykırılığın temel sonucu olan TBK m. 112'de düzenlenen müspet zararın tazminidir. TBK m. 127'de menfi zarar düzenlenmemiştir. Bu nedenle menfi zararın tazmini mümkün değildir. Doğrudan ve dolaylı zararın belirlenmesinde illiyet bağının yoğunluğu ölçütüne başvurulmaktadır. Doğrudan zarar, zarar ile zaptın çok yoğun bir bağlantı içerisinde bulunduğu zararlardır. Buna göre, sözleşmenin ihlalden doğan ilk ve en yakın zarara doğrudan zarar; daha sonraki zarara da dolaylı zarar denir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'na göre ise, müspet zarar, sözleşmenin hiç veya gereği gibi ifa edilmemesinden doğan zarardır. Menfi zarar ise, uyulacağı ve yerine getirileceğine inanılan bir sözleşmenin hüküm ifade etmemesi ve yerine getirilmemesi yüzünden güvenin boşa çıkması nedeniyle uğranılan zarardır. Menfi zarar, borçlunun sözleşmeye aykırılığından dolayı ortaya çıkar. Alacaklının sözleşmenin hükümsüz kalmasından doğan zararı tazmin edilmektedir. Sözleşme feshedilerek hükümsüz kaldıktan sonra tekrar sözleşmeye dayanılarak borcun ifa edilmemesinden doğan zararın tazmini mümkün

⁶⁵ Yavuz / Acar / Özen, s. 118.

⁶⁶ Müspet zarardaki yoksun kalınan karın karşılığı olan kaçırılan sözleşme yapma fırsatlar ise, dolaylı zararlardır.

⁶⁷ Kırca, s. 471.

değildir. Sonuç olarak, kanun koyucu TBK m. 125'ten ayrılarak sözleşmeden dönme halinde müspet zararın tazminine imkân tanımaktadır⁶⁸.

Kanımızca, doğrudan zararı hem menfi zararda hem de müspet zararda fiili zarar oluşturmaktadır. Sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi nedeniyle meydana gelen zarar, doğrudan doğruya zararı meydana getirir. Satıcının bu doğrudan zararı gidermek için kusuru aranmamaktadır. Yine burada sebep sorumluluğunun mevcut olduğu belirtilebilir.

e. Satıcının sorumlu olduğu diğer zararların tazmini talebi

Satıcı, kendisine hiçbir kusur yüklenemeyeceğini ispat etmedikçe, alıcının satılanın elinden alınması nedeniyle uğramış olduğu diğer zararlarını da gidermekle yükümlüdür (TBK m. 217/II). Satıcının alıcının tam zapt yüzünden uğradığı diğer zararları tazmin etmesi için kusurlu olması gerekir. Satıcı, kusur karinesini çürüterek kusursuzluğunu ispat ederse, sorumluluktan kurtulur⁶⁹. Doğrudan zarar dışındaki diğer zararlar, dolaylı zararı ifade eder. TBK m. 217/II'deki diğer zararlar deyimi ise doktrinde tartışmalıdır.

Sözleşme hukukunda zarar kavramını, menfi zarar ve müspet zarar olarak ikiye ayırmak mümkündür. Müspet zarar, sözleşmenin ifa edilmemesinden doğan zarardır. Başka bir ifade ile borçlunun sözleşmeden doğan borcunu hiç ya da gereği gibi ifa etmemesi nedeniyle alacaklının malvarlığının içinde bulunduğu fiili durum ile borcun gereği gibi ifası halinde içinde bulunacağı farazi durum arasındaki farktır⁷⁰. Menfi zarar ise, zarar verici olayın meydana gelmemesindeki menfaattir. Sözleşmenin hükümsüz veya geçersiz olmasından ya da sona ermesinden doğan zarara menfi zarar adı verilir. Tazminat yoluyla borçlunun zarar verici davranışı sanki hiç yapılmamış bir hale döndürülerek, zarar verici olay olmasaydı alacaklının içinde bulunacağı durumun sağlanması amaçlanmaktadır⁷¹.

⁶⁸ Yargıtay Hukuk Genel Kurulu (HGK) 7/6/2000, 13-294/946 "... Esasen, satım bozulduğuna göre, satıcının mal varlığından satım parası nedensiz kalacağından, satış parası alıcıya her halde geri verilmesi gerekecektir. Bu bağlamda, alıcının, satıcıdan isteyebileceği zararda ancak "menfi zarardır" (Bk. md. 192/4). Bk. 192/son fıkrasında "müsbet" "olumlu" zarar düzenlenmiştir. Burada yasa koyucu, sözleşmenin feshedilmiş sayılmasına rağmen Bk. md. 108'deki hükmün aksine müsbet (olumlu) zararın istenebilmesine olanak tanımıştır. Satıcı ancak kendisine hiçbir kusur isnat edilemeyeceğini ispat ederek sorumluluktan kurtulabilir..."; aynı yönde bkz. 13 HD. 1/10/2004, 3350/13341; HGK. 15/12/2010 13-618/668, Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 07.01.2024).

⁶⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 94; Pekmez, s. 550; Reisoğlu, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2012, s. 356.

⁷⁰ Oğuzman / Öz, s. 386; Selahattin Sulhi Tekinay / Sermet Akman / Haluk Burcuoğlu / Atilla Altop, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Yayınevi, İstanbul, 1993, s. 855; Rona, Serozan, Sözleşmeden Dönme, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007, s. 632-633; Serozan, Dönme, s. 426.

⁷¹ Ergüne, s. 37.

Müspet zarar, sözleşmede kararlaştırılmış olan ifaya yöneliktir. Ancak menfi zararda, sözleşmedeki ifa menfaati değil, bir sözleşmenin geçerli olarak kurulduğu ya da kurulacağı veya geçersizliğine rağmen ifa edileceğine dair güven korunmaktadır. Hem menfi zarar hem de müspet zarar iki kısımdan oluşur. Mal varlığının mevcut durumunda fiilen meydana gelen eksilme, fiili zarar kısmını; mal varlığının artmasının önlenmesi de kaçırılan fırsatlar kısmını oluşturur⁷². Fiili zarar, menfi zararda ve müspet zararda doğrudan zararı ifade ederken; kaçırılan fırsatlar veya yoksun kalınan kârlar dolaylı zararlar-
dır.

Doğrudan zarara ilişkin tartışmalar, TBK m. 217/II'deki “diğer zararlar” deyiimi hakkında da mevcuttur. Doğrudan doğruya zararlar dışındaki diğer zararlar, dolaylı zararı oluşturur. Bir ayrıma göre, doğrudan zarar menfi zarar; dolaylı zarar, müspet zarardır⁷³. Başka bir ayrıma göre, doğrudan zarar fiili zarar; dolaylı zarar, yoksun kalınan kârdır⁷⁴. Diğer bir görüşe göre ise, bu iki zarar arasındaki fark, fiille zarar arasındaki yoğunluğa göre belirlenmelidir. Buna göre, zapt nedeniyle doğan ilk zarar doğrudan zarar, buna eklenen başka olaylar sonucu ortaya çıkan zarar ise, dolaylı zarardır⁷⁵.

Kanaatimizce, doğrudan zararlar dışındaki diğer zararlar, dolaylı zararları ifade etmektedir. Dolaylı zarar, menfi zararda kendisini kaçırılan fırsatlar olarak gösterirken; müspet zararda fiili zarar olarak ortaya çıkmaktadır. Doğrudan zarar ve dolaylı zarar ayrımı da uygun illiyet bağıyla tespit edilmelidir. Bu bakımdan, sözleşmenin ihlâlinden doğan ilk ve en yakın zarar doğrudan zarar olurken; ilk sebebin uzak ve uygun sonucu ya da ilk sebebe eklenen başka bir sebebin uygun sonucu ise dolaylı zarardır.

B. Satılanın Kısmen Zaptı Halinde Sorumluluk ve Sonuçları

1. Genel Olarak

Kısmi zapt, TBK m. 218'de düzenlenmiş olup, satılanın tamamen zaptından farklı olarak satılanın tamamı üzerinde değil, bir kısmı üzerinde üçüncü bir kişinin üstün hakkının olması halini ifade etmektedir. İlgili hükümde kısmi zapt; “*Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı aynı bir hakla yüklenmişse...*” şeklinde tanımlanmıştır. Kısmi zapt halinde, üçüncü kişinin alıcının satılan üzerindeki mülkiyet hakkına bir itirazı olmamakla birlikte; sa-

⁷² Eren, Özel Hükümler, s. 94.

⁷³ TBK m. 229 hükmünün gerekçesinde, TBK m. 217'nin gerekçesine atıf yapılmıştır. Burada, doğrudan zarar olumsuz zarar kavramı, dolaylı zarar olumlu zarar kavramı yerine kullanılmıştır.

⁷⁴ Gümüş, s. 177, dn. 878; Eren, Özel Hükümler, s. 147.

⁷⁵ Fahrettin Aral, Türk Borçlar Kanunu'nda Kötü İfa, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011, s. 166.

tilanın üzerinde bir sınırlı ayni hak, şerh verilmiş kişisel hak veya bir payın bulunması ya da satılanın eklentisi üzerinde mülkiyet hakkı iddia edilmesi söz konusu olabilir⁷⁶.

Kural olarak, kısmi zapta satış sözleşmesi kendiliğinden geçersiz olmamaktadır. Alıcı, sadece bu yüzden uğradığı zararların tazminini talep edebilmektedir (TBK m. 218). Ancak alıcı, satış sözleşmesinin sona erdirilmesini dava yoluyla talep edebilmek imkanına sahiptir (TBK m. 218/II). Başka bir ifadeyle kısmi zaptın ortaya çıkması durumunda alıcı, TBK m. 218'e göre uğranılan zararların tazminini veya sözleşmenin sona erdirilmesini talep edebilir. Fakat her iki imkânı aynı zamanda kullanamaz.

2. Alıcının Hakları

a. Kısmi zapt halinde uğranılan zararların tazmini

Kısmi zapt halinde alıcı, TBK m. 218/I'e göre bu yüzden uğradığı zararların tazminini talep edebilir. Hükme göre;

“Satılanın bir kısmı elinden alınmış veya satılan sınırlı ayni bir hakla yüklenmişse alıcı, sadece bu yüzden uğradığı zararın giderilmesini isteyebilir.”

Hükümde, doğrudan zarar veya diğer zararlar ya da menfi zarar ve müspet zarar şeklinde bir ifade bulunmamaktadır. Bu nedenle zararın niteliği konusunda tartışma mevcuttur.

Bizim de katıldığımız bir görüşe göre, kısmi zapt halinde, aynı satılanın tamamen zaptındaki gibi, satıcı kusurlu olmasa dahi uğranılan doğrudan zararlarından sorumludur. Dolaylı zarardan ise, ancak kusuru olmadığını ispatlayamadığı takdirde sorumluluğu mevcuttur⁷⁷. Buna göre, kısmi zapta kusur karinesi vardır. Alıcı, tam zapta benzer olarak, TBK m. 217/I-1-4'e göre isteyebileceği zararları isteyebilir. Bu zararlardan ilki, satış bedelinin kısmen geri verilmesidir. Geri verilmesi gereken miktar, zapt anında zapt edilen kısmı karşılayan bir miktardır⁷⁸. Alıcı bu miktarın faiziyle birlikte verilmesini talep edebilir. Alıcının satılanın kısmen zaptında uğradığı zarar, müspet zarardır. Bunun nedeni, zararı doğuran sebebin tam zapta olduğu gibi sözleşmenin sona ermesi değil, borcun gereği gibi ifa edilmemesidir. Satıcı, satılanın mülkiyetini nakil borcunu tam olarak yerine getirmemiştir⁷⁹. Buradaki müspet za-

⁷⁶ Tandoğan, s. 161; Pekmez, s. 551; Eren, Özel Hükümler, s. 97.

⁷⁷ Eren, Özel Hükümler, s. 98-99; Serozan, s. 120; Gümüş, s. 112.

⁷⁸ Eren, Özel Hükümler, s. 98.

⁷⁹ Eren, Özel Hükümler, s. 98; Aydoğdu / Kahveci, s. 144.

rar da, fiili zarar ve yoksun kalınan kar olarak ikiye ayrılır. Buna göre alıcı, doğrudan zararı olan fiili zararı sebep sorumluluğu gereğince satıcının kusurundan bağımsız olarak talep edebilir. Yoksun kalınan kârı ise, kusurlu olması halinde talep edebilir.

Diğer bir görüşe göre ise, kısmi zaptta satıcının alıcının zapt nedeniyle uğradığı tüm zararlardan ancak kusuru olduğu takdirde sorumluluğu meydana gelmektedir. Buna göre, TBK m. 217'nin kıyasen uygulanması mümkün değildir. Yoksun kalınan kardan dolayı alıcı, zapt edilen kısım veya sınırlı aynı hak sonucunda uğranılan değer kaybı için ikame değer talep edebilir⁸⁰.

Üçüncü görüş ise, kısmi zaptta zararın müspet zarar ile sınırlı olduğunu savunmaktadır. Bu takdirde tazminat yine TBK m. 217'ye kıyasen hesaplanır. Bununla birlikte, zapt nedeniyle malın değerindeki azalma ve diğer masraflar ile zararın tazmini talep edilebilir⁸¹.

b. Sözleşmenin sona erdirilmesi talebi

Kısmi zapt halinde alıcı, TBK m. 218/II'ye göre hâkimden sözleşmenin sona erdirilmesini talep edebilir. Hükme göre;

“Ancak alıcının, satılandaki bu durumu bilseydi onu satın almayacağı durum ve koşullardan anlaşıyorsa, alıcı hâkimden sözleşmenin sona ermesine karar vermesini isteyebilir. Bu durumda alıcı, satılanın elinde kalmış olan kısmını o zamana kadar elde etmiş olduğu yararlarla birlikte, satıcıya geri vermekle yükümlüdür.”

Alıcının kısmi zapt durumunu bilmiş olsaydı, satış sözleşmesini yapmayacağı durum ve şartlardan anlaşıyorsa, hâkimden sözleşmenin sona erdirilmesini isteme hakkı vardır. Kanun burada alıcı bakımından bir varsayım öngörmüştür. Bu öngörü, iş hayatındaki adet, teamül ve makul bir insanın davranışına dayanmaktadır⁸².

Kısmi zapt halinde sona erdirmeye, tam zapttan farklı olarak kendiliğinden sona erme değil, mahkeme kararı ile sona ermedir. Bir bütünü oluşturan şeylerin bir kısmının zaptı halinde ya da malın kullanılmasını engelleyen hakkın alıcının sözleşmeyi yaparken göz önünde bulundurduğu kullanım amacına aykırı olması durumunda, alıcı sözleşmenin sona erdirilmesi talep edilebilir⁸³.

⁸⁰ Gümüş, dpn. 160.

⁸¹ Yavuz / Acar / Özen, s. 120; Tandoğan, s. 162.

⁸² Eren, Özel Hükümler, s. 99; Tandoğan, s. 119.

⁸³ Tandoğan, s. 162; Yargıtay 4 HD. 31/5/1974, 3787/2859 kararına göre; “... Davaya konu olan alım satım, 66,5 dönüme ilişkindir. Feragdan sonra açılan dava sonunda satılanın 29,750 metrekaresi kesinleşen ilamla davacının elinden alınmıştır. O halde alım satımın bozulması konusundaki hü-

Hâkimin sözleşmenin sona erdirilmesi hakkında vereceği karar, hukuki niteliği itibarıyla yenilik doğuran bir karardır⁸⁴. Alıcının kısmi zaptı bilmesi halinde o sözleşmeyi yapmayacak olduğu hallerde seçimlik hakkının olduğu belirtilebilir (TBK m. 218/II). Alıcı, isterse sözleşmeyi ayakta tutar ya da hâkimden sözleşmenin sona erdirilmesini talep ederek zararının tazminini ister⁸⁵.

Hâkimin kararıyla alıcı, satılardan elinde kalan kısmı ve elde ettiği ürünleri satıcıya iade etmekle yükümlüdür. Alıcının aynı zamanda elde etmeyi ihmal ettiği ürünleri geri vermesi konusunda görüş farklılıkları mevcuttur. Bu görüşe göre alıcının elde etmeyi ihmal ettiği ürünleri de geri vererek tam zapt halinde isteyebileceği gider ve tazminatları talep edebileceği savunulmaktadır⁸⁶. Başka bir görüşe göre ise, tam zapttan farklı olarak elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin iadesi söz konusu değildir⁸⁷.

Kural olarak TBK m. 217, kısmi zapt hükümlerine uygun olduğu ölçüde kıyasen uygulanır. Satıcının satış parasını faiziyle birlikte ödemesi gerektiği gibi, satıcı doğrudan doğruya doğan zararlardan kusursuz olarak sorumludur. Satış sözleşmesi alıcının talebi üzerine mahkeme tarafından verilen yenilik doğurucu karar nedeniyle sona erdiğinden, sona erme kendiliğinden gerçekleşmediğinden ve alıcının seçim hakkına dayandığı için dolaylı zarar, tam zapttan farklı olarak, menfi zarardır. Bu nedenle doğrudan zararlarda sebep sorumluluğu; dolaylı zararlarda kusur sorumluluğu uygulanacaktır. Doğrudan zarar, fiili zarar; dolaylı zarar ise yoksun kalınan kârdır⁸⁸.

küm fıkrası Borçlar Yasasının 193/2 maddesine uygun bulunduğundan, sözleşmenin bozulması ilkesinin benimsenmesi uygundur..."; 13 HD. 12/5/1987 2619/2877 (Uyur, s. 4760): "... ve ikinci fıkra da belirtildiği şekilde davacının bu eksikliği bilmiş olması halinde taşınmazı satın almayacağı hususu da mahallinde bilirkişiler aracılığı ile tespit edilmeli, şayet yapılacak inceleme ve araştırma sonucunda taşınmazı satın almayacağı anlaşılırsa, anılan maddenin 2. ve 3. fıkraları uyarınca sözleşmenin feshine karar verilmelidir...". Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 05.01.2024).

⁸⁴ Eren, Özel Hükümler, s. 99; Tandoğan, s. 162; Pekmez, s. 556; Çabri, s. 609.

⁸⁵ Eren, Özel Hükümler, s. 99.

⁸⁶ Eren, Özel Hükümler, s. 99; Tandoğan, s. 162; "... O halde mahkemenin mal satış parasının ödetilmesine karar verirken kaydın davalı adına geçirtilmesine ve ayrıca zabtedilmeyen yerden davacının elde ettiği yararların satış parasından indirilmesi gerekir...". Yargıtay 4 HD. 31/5/1974, 3787/2859.

⁸⁷ Gümüş, s. 70.

⁸⁸ Yargıtay 4. HD. 31/5/1974 3787/2959 numaralı kararında sözleşmenin sona ermesi halinde hem olumlu hem olumsuz zarara hükmedilebileceğini belirtmiştir. "... Alım satımın bozulmasına karar verildiğine göre Borçlar Yasası'nın 193. maddesinin son fıkrası hükmünce davacının olumlu ve olumsuz zararlarına hükmedilmesi ve her iki tarafın aldıklarının geri verilmesine buyurucu biçimde karar verilip bu sözleşme ilişkisinin bu davada tasfiyesi zorunludur...". Kazancı Hukuk ve Otomasyon, <https://kazanci.com.tr> (Erişim Tarihi: 05.01.2024).

SONUÇ

Satıcının satılan malın zaptından doğan sorumluluğu, sattığı satış konusu malın zilyetliğini devir ve mülkiyeti sağlama borcunun tamamlayıcısıdır. Satıcının zapttan doğan sorumluluğu, TBK m. 214’te düzenlenmiştir. Maddeye göre;

“Satış sözleşmesinin 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.”

Buna göre satıcı, sattığı ve teslim ettiği satış konusu üzerinde üçüncü kişinin üstün hakkı olması sebebiyle alıcıya karşı sorumludur.

Satıcının zapttan sorumluluğundan söz edilebilmesi için, alıcının, satılanın tamamını veya bir kısmını, üstün hak sahibi üçüncü şahsa iade etmek zorunda kalmasıdır. Satıcının zapttan sorumluluğu TBK m. 214-218 hükümleri arasında düzenlenmiştir. Buna göre, satış sözleşmesinin kurulduğu sırada var olan bir hak dolayısıyla satılanın tamamı veya bir kısmı üçüncü bir kişi tarafından alıcının elinden alınırsa, satıcı bundan sorumlu olmaktadır. Satıcının zapttan sorumluluğu bir sebep sorumluluğudur. Üçüncü kişinin satılan üzerinde ileri sürdüğü üstün hak, aynı bir hak olabileceği gibi tapu siciline şerh edilmek suretiyle etkisi kuvvetlendirilmiş nisbi bir hak da olabilir. Söz konusu hakkın en geç sözleşmenin kurulması anında mevcut olması gerekmektedir.

Satılanın tamamen zaptı halinde sözleşme, TBK m. 217 hükmüne göre kendiliğinden sona ermektedir. Sözleşmenin kendiliğinden sona ermesi halinde dönme söz konusu olmadığı için alıcının dönme iradesini açıklamasına gerek yoktur. Satıcının TBK m. 217/I-b-1’e göre alıcı satış bedelini faiziyle birlikte talep edebilmekle birlikte, elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin değeri bu satış bedelinden indirilecektir. Satış bedeli önceden ödenmiş olsun veya olmasın alıcı satıcıya elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünleri vermelidir. Ancak elde edilen ürünlerin iadesi iyiniyetli alıcı bakımından mümkün iken, elde ettiği veya elde etmeyi ihmal ettiği ürünlerin iadesi iyi niyetli olmayan alıcı bakımından mümkündür.

Alıcı, aynı şekilde satılanla ilgili olarak yapmış olduğu ve üçüncü kişiden isteyemeyeceği giderleri satıcıdan talep edebilir. Satılanın tamamen zaptı nedeniyle doğan yargılama giderleri ve yargılama dışındaki giderleri satıcıdan talep edilebilir (TBK m. 217/I-b-3). Alıcının talep edeceği yargılama giderleri, alıcının yalnız üçüncü kişinin açmış olduğu satılanın zaptı ile ilgili dava veya giriştiği takip giderleridir.

Ayrıca alıcı, satılanın tamamen zaptı dolayısıyla doğrudan doğruya uğradığı zararları satıcıdan talep edebilir (TBK m. 217/I-b-4). Zararların tazmini

talebi, satıcının kusuruna bağlı değildir. Diğer taraftan, dolaylı zararın tazmini satıcının kusurlu olmadığını ispat etmedikçe mümkündür. Doğrudan zarar, araya sebep girmeksizin zapt nedeniyle doğan ilk ve yakın zarardır. Dolaylı zarar ise araya ilave sebep girmekle zapt nedeniyle doğan daha uzak zarardır. Bu bentte yer alan doğrudan zarar ve TBK m. 217/II’de yer alan dolaylı zarar, ancak uygun illiyet bağı kapsamında değerlendirildiği ihtimalde, tazmin edilebilecektir.

Kısmi zapt halinde ise, kural olarak, satış sözleşmesi kendiliğinden sona ermez. Alıcı, TBK m. 218/I’e göre zapt nedeniyle uğradığı zararın tazminini isteyebilir. Bu zararların tazmini hususunda niteliğine uygun düştüğü ölçüde TBK m. 217 I-II hükümleri kıyasen uygulanması mümkündür. Ayrıca alıcı TBK m. 218/II’e göre satış sözleşmesin sona erdirilmesini dava yoluyla isteyebilir. Nitekim alıcıya, satıladaki bu durumu bilseydi onu satın almayacağı durum ve koşullardan anlaşılıyorsa, hâkimden sözleşmenin sona erdirilmesini isteme hakkı tanınmıştır.

KAYNAKÇA

- ARAL, Fahrettin, Türk Borçlar Kanununda Kötü İfa, Yetkin Yayınları, Ankara, 2011.
- ARAL, Fahrettin / AYRANCI, Hasan, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Yetkin Yayınları, Ankara, 2019.
- AYDOĞDU, Murat / KAHVECİ, Adnan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Adalet Yayınevi, İstanbul, 2019.
- BAŞALP, Nilgün, Sorumsuzluk Anlaşmaları, İstanbul, 2021.
- BİLGE, Necip, Borçlar Hukuku Özel Borç Münasebetleri, Banka ve Ticaret Hukuku Araştırma Enstitüsü, Ankara, 1962.
- ÇABRİ, Sezer, ‘Taşınmaz Satışında Satıcının Zapttan Sorumluluğu’, Marmara Hukuk Fakültesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, Yıl: 2016, Cilt: 22 Sayı: 3, ss. 585 - 613.
- DEMİRSATAN, Barış, ‘Satıcının Zapttan Sorumluluğunun Maddi Koşulları, Dokuz Eylül Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi’, Sayı: 22, Yıl: 2020, ss. 219-253.
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2013. (Genel Hükümler).
- EREN, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Yetkin Yayınları, Ankara, 2021. (Özel Hükümler).
- EREN, Fikret, Sorumluluk Hukuku Açısından Uygun İlliyet Bağ Teorisi, Sevinç Matbaası, Ankara, 1975.
- FEYZİOĞLU, Feyzi Necmettin, Borçlar Hukuku İkinci Kısım Akdin Muhtelif Nevileri, Cilt 1, Fakülteler Matbaası, İstanbul, 1980.
- GÜMÜŞ, Alper, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2013.
- HATEMİ, Hüseyin / SEROZAN, Rona / ARPACI, Abdulkadir, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, Filiz Kitabevi, İstanbul, 1992.
- HONSELL, Heinrich, BaslerKommentar -Obligationenrecht I Art. 1-529 OR, 4. Baskı, 2007, Basel, Vorbem Art. 192-210.
- KIRCA, Çiğdem, ‘Satım Sözleşmesinde Satılanın Zaptı ve Satılan Malın Ayıplı Olması Sebebiyle İstenebilecek Tazminat Açısından Yapılan Doğrudan Zarar-Dolaylı Zarar Ayrımı’, Prof. Dr. Ali Naim İnan’a Armağan, Yetkin Yayınları, İstanbul, 2017, ss: 433-458.
- NOMER, Haluk Nami / ENGİN, Baki İlkay, Türk Borçlar Kanunu Şerhi, Seçkin Yayıncılık, İstanbul, 2016.
- OĞUZMAN, Kemal / ÖZ, Turgut, Borçlar Hukuku Genel Hükümler Cilt 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2016.
- ÖZ, M. Turgut, ‘Borçlu Temerrüdünde Sözleşmeden Dönmenin Bu Sözleşme Gereğince Kazanılmış Aynı Haklara Etkisi ve Klasik Dönme Kuramı ile Dönme Kuramının Kısa Bir Karşılaştırmalı Eleştirisi’, MHAD, Cilt: 13, Sayı: 16, Yıl: 1996, ss. 131-172.

- PEKMEZ, Cüneyt, ‘Satış Sözleşmesinde Zaptın Hukuki Sonuçları’, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, Sayı: 20, Yıl: 2015, ss. 523-565.
- REİSOĞLU, Safa, Türk Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Beta Basım Yayın Dağıtım, İstanbul, 2012.
- SEROZAN, Rona, Borçlar Hukuku Özel Bölüm, B. 2., Filiz Kitabevi, İstanbul, 2006.
- SEROZAN, Rona, Sözleşmeden Dönme, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2007. (Dönme).
- ŞAHİNİZ, C. Salih, Tacirler Arası Ticari Satımlarda Satıcının Ayıplı İfadan (Ayıplı Mal Tesliminden) Sorumluluğu, Seçkin Yayıncılık, Ankara, 2008.
- TANDOĞAN, Haluk, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Vedat Kitapçılık, İstanbul, 2008.
- SELAHATTİN, Sulhi / AKMAN, Sermet / BURCUOĞLU, Haluk / ALTOP, Atilla, Tekinay, Borçlar Hukuku Genel Hükümler, Filiz Yayınevi, İstanbul, 1993.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, Borçlar Hukuku Dersleri Cilt II Özel Borç İlişkileri, Sermet Matbaası, İstanbul, 1967.
- TUNÇOMAĞ, Kenan, Türk Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Cilt 1, Sermet Matbaası, İstanbul, 1977.
- TÜRKER, Erhan, Türk ve İngiliz Hukukunda Satıcının Zapta Karşı Teminat Borcu, Eskişehir İktisadî ve Ticari İlimler Akademisi, Eskişehir, 1974.
- YAVUZ, Cevdet, Satıcının Satılanın (Malın) Ayıplarından Sorumluluğu, Beta Yayınevi, İstanbul, 1989.
- YAVUZ, Cevdet / ACAR, Faruk / ÖZEN, Burak, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, Beta Yayınevi, İstanbul, 2014.
- YILDIRIM, Fadıl / BAŞPINAR, Veysel, ‘Doktrinde Uygulama Açısından Türk-İsviçre Hukukunda Doğrudan Doğruya ve Dolaylı Zarar Ayrımı’, Prof. Dr. Bilge Öztan’a Armağan, Turhan Kitabevi, Ankara, 2008, ss: 1093-1125.
- YILDIRIM, M. Fadıl, ‘Satıcının Zapta Karşı Tekeffül Sorumluluğu Bakımından 6098 Sayılı Türk Borçlar Kanunu’nun 216. maddesi Nasıl Okunmalıdır?’, Gazi Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. XVII, Y. 2013, S. 1-2, ss. 1049-1059.
- ZEVKLİLER, Aydın / GÖKYAYLA, Emre, Borçlar Hukuku Özel Borç İlişkileri, Turhan Kitabevi, Ankara, 2019.