

# Yeni Türk Borçlar Kanununda Taşınır Satışına İlişkin Bazı Değişiklik ve Yenilikler

Yrd. Doç. Dr. Emre CUMALIOĞLU  
Yazar Üniversitesi Hukuk Fakültesi Öğretim Üyesi

1 Temmuz 2012 tarihinden itibaren 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununun yürürlüğe girecek olması nedeniyle aşağıdaki kısa yazıda taşınır satış sözleşmesine ilişkin bazı değişiklikler ve yeniliklere yer vermek istiyorum. Bu yazı, yorandan uzak bir şekilde ve yalnızca iki kanun arasındaki bazı farklılıkları kanun metinleri ile gerekçeden yararlanılarak değinmektedir.

Aşağıda değinilen konular dışında; taşınmaz satışına ilişkin maddelerde ve satış sözleşmesinin bazı özel türlerinin düzenlendiği Dördüncü Aynmda da önemli değişiklik ve yenilikler bulunmaktadır. Örneğin Yeni Kanunun 238. maddesinde; önalım, alım ve geri alım haklarının en çok on yıllık süre için kararlaştırılabilecekleri ve kanunlarda belirlenen süreyle tapu siciline şerh edilebilecekleri düzenlenmiştir. Ayrıca bu üç hakkın devredilmesine, miras yoluyla geçmesine (m.239) ve sözleşmeden doğan önalım hakkına (m.240-242) ilişkin yeni maddeler bulunmaktadır.

Diğer yandan Dördüncü Aynmda; "Taksitle satış", "İl.Ön ödemeli taksitle satış" olarak ikiye ayrılmış olan "C.Kısmi ödemeli satışlar" (m.253-274) başlığı altında önemli değişiklikler ve yenilikler bulunmaktadır. Özellikle "Ön ödemeli taksitle satış" incelenmesi gereken önemli bir yeniliktir fakat yukarıda da değindiğim gibi bu yazının amacı ana hatlarıyla taşınır satış konusunda kısa bilgi vermektir. 6098 sayılı Türk Borçlar Kanununda taşınır satışına ilişkin bazı değişiklik ve yenilikler şunlardır:

1. Konuyla ilgili göze ilk çarpan değişiklikler; dil, madde numaraları, madde sayısı ve bazı terimlerdir. 818 sayılı Kanunda 182-231. maddelerde düzenlenen "satım" sözleşmesi 6098 sayılı Kanunda 207-281. maddelerde "satış" sözleşmesi adıyla düzenlenmiştir. "Satım" ibaresinin "satış" olarak değişmesinin yanında; "seman-bedel" "nefi-yarar", "cari fiati-piyasa fiyatı", "muayene-gözden geçirme", "mal-satılan" olarak değiştirilmiştir.

2. Satış sözleşmesinin tanımında (m.207) satıcının asli edim yükümü açıklanırken "teslim ve mülkiyeti nakletmek" yerine "satılanın zilyetlik ve mülkiyetini alıcıya devretme" ifadesi kullanılmıştır. Madde gerekçesinde "Zilyetliğin devri" ibaresine yer verilerek kısa elden teslim, hükmen teslim gibi fiilen teslim olmaksızın zilyetliğin devredildiği haller de düşünülerek daha kapsamlı bir düzenleme yapıldığı belirtilmiştir.



3. Önemli bir değişiklik satış sözleşmesinde yarar ve hasanın geçmesi konusunda yapılmıştır. Anlamak ve mana verebilmek için önemli çaba gerektiren, İsviçre'nin ihtiyaçlarına göre hazırlanmış olan 818 sayılı Kanunun düzenlemesi yerine, basit ve ülkemiz şartlarına daha uygun bir kural getirilmiştir. Yeni Kanunun 208. maddesine göre; kanundan, durumun gereğinden veya sözleşmeden aksi anlaşılmadıkça, hasar ve yarar, taşınır satışında zilyetliğin devri, taşınmaz satışında ise tescil anına kadar satıcıya ait olacaktır. 6098 sayılı Kanunun yürürlüğe girmesiyle satılanın cinsiyiyle belirlenmiş olup olmadığını, cinsiyiyle belirlenmişse ayırda edilmediğini, satış sözleşmesinin geciktirici şartı bağlı yapılmış olması durumunda değerlendirilmeye gerek kalmayacaktır.

Taşınır satışında alıcının satılanın zilyetliğini devralmada temerrüde düşmesi durumunda yarar ve hasar zilyetlik devredilmiş gibi alıcıya geçecektir (m.208/II). Taşınmazlarda satılanın tescilden sonra teslimi kararlaştırılmış ve sözleşmeyle bir süre belirlenmişse (bu sözleşme geçicilik şartı olarak adı yazılı şekilde bağlıdır -m.245/II) satılanın yarar ve hasar teslim ile geçecektir. Alıcının teslim almada temerrüde düşmesi durumunda da satılan teslim alınmış sayılacaktır (m.245/I).

4. Satıcının temerrüdünü düzenleyen 818 sayılı Kanunun 187. maddesini karşılayan 212. maddede, satıcının temerrüdünde borçlunun temerrüdüne ilişkin genel hükümlerin uygulanacağı belirtilerek konu açıklığa kavuşturulmuş, sonu işaretleri giderilmiştir.

5. Satıcının temerrüdü halinde alıcının zararının, satılanın bir benzerini satın almak için dürüstlük kuralına uygun olarak ödediği bedele göre hesaplanabilmesi imkanı, 818 sayılı Kanunun aksine, ticari satışlarla sınırlandırılmamıştır, olağan satışlarda da uygulanabilecektir. Böylelikle "ticari satış"tan kast edilenin ne olduğu konusundaki tartışmalar son bulmuş, zararın tespitinde somut metodun uygulanması tüm satışlar bakımından mümkün kılınmıştır.

6. 6098 sayılı Kanunun 216. maddesinde; alıcının, üstün hak iddiası üzerine mahkeme kararı olmaksızın satılanı üçüncü kişiye vermesi durumunda, satıcının zapttan sorumluluğunun devam ettiği haller düzenlenmiştir. Bu haller;

- Alıcının dürüstlük kuralına uygun olarak üçüncü kişinin üstün hakkını tanıması ve satılanı ona vermesi,
- Alıcının satıcıyı, uyumsuzluğu dava yoluyla çözümlenmesi aksi takdirde tahkim yoluna başvuracağı hususunda gecikmeden uyarılmış olması ancak sonuç alamaması nedeniyle tahkim yoluna başvurmak zorunda kalması,
- Alıcının, satılanı üçüncü kişiye vermek yükümlülüğü altında olduğunu ispat etmesidir.

7. Satıcının ayıptan sorumluluğuyla ilgili 219. maddenin ilk fıkrasında (818 sayılı Kanunun 194/I. maddesi) satıcının; a) Alıcıya bildirdiği niteliklerin satılarda bulunmamasından, b. Nitelik veya niteliği etkileyen niceliğine aykırı olan, kullanım amacı bakımından değerini ve alıcının ondan beklediği faydaları ortadan kaldıran veya önemli ölçüde azaltan maddi, hukuki ya da ekonomik ayıplardan sorumlu olduğu belirtilmiştir. Maddenin ikinci fıkrasında, 818 sayılı Kanunda da yer alan, satıcının bu ayıpların varlığını bilmese bile onlardan sorumlu olduğunu düzenleyen hüküm korunmuştur.

8. Bir değişiklik de alıcının satılardaki gizli olmayan ayıba bildirim kılıfı konusunda yapılmıştır. 818 sayılı Kanunun 198. maddesine göre, alıcının satılanı "örf ve adete göre imkan hasıl olur olmaz" gözden geçirmesi (muayene etmesi) ve bir ayıp varsa bunu "derhal" bildirmesi gerekirken, yeni düzenlemede alıcının "işlerin olağan akışına göre imkan bulunur bulunmaz" gözden geçirmesi ve ayıp varsa "uygun bir süre içinde" bildirmesi zorunlu kılınmıştır. Gizli ayıplar bakımından ise yalnızca "derhal" kelimesi "hemen" ile değiştirilmiştir.

9. 818 sayılı Kanunun 202. ve 203. maddelerinde düzenlenen satıcının ayıptan sorumluluğunda alıcının seçimlik hakkın Türk Borçlar Kanununun 227. maddesinde birleştirilmiştir. Bu mad-

dede yeni bir seçimlik hak olarak alıcıya "aşırı bir masrafı gerektirmediği takdirde" tüm masraflar satıcıya ait olmak üzere ücretsiz onanılmasını isteme hakkı tanınmıştır (bilindiği gibi Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun 4. maddesinde, tamirin aşırı bir masrafı gerektirmemesi şartı bulunmamaktadır.).

10. Yeni Kanunda alıcının ayıplı halinde seçimlik haklarını kullanabilmesinin yanında genel hükümlere göre tazminat da talep edebileceği açıkça belirtilmiştir (m.227/II). Ayrıca satıcının derhal satılanın ayıpsız bir benzerini vererek alıcının seçimlik haklarını kullanmasını önleme imkanı, 818 sayılı Kanundan farklı olarak satılanın başka yarıdan gönderilip gönderilmediğine bakılmaksızın tanınmıştır.

11. 818 sayılı Kanunda hakim alıcının dönme hakkını kullanması ve durumun bunu haklı göstermemesi durumunda satış bedelinin indirilmesine karar verebiliyorken yeni Kanuna göre satış bedelinin indirilmesine veya satılanın onanılmasına karar verilecektir (227/IV).

12. 818 sayılı Kanuna göre alıcı, satılana ayıplı nedeniyle satılanın değerindeki eksikliğin satış bedeline çok yakın olması durumunda ancak sözleşmeden dönme hakkını kullanabiliyorken, yeni Kanun ile sözleşmeden dönme ya da satılanın ayıpsız benzeriyle değiştirilmesini isteme hakkını kullanabilecektir.

13. Türk Borçlar Kanununun 228. (818 sayılı Kanun m.204) maddesinde getirilen düzenleme ile alıcı, ayıplı satılanın; ayıplı, beklenmedik hal veya mücbir sebep nedeniyle yok olması ya da ağır derecede zarara uğraması hallerinde de sözleşmeden dönme hakkını kullanabilecektir. Bu durumda alıcının iade yükümlülüğü 818 sayılı Kanundaki düzenlemeye olduğu gibi elinde kalanla sınırlıdır.

14. 6098 sayılı Kanunun 231. maddesinde satıcının, satılana ayıptan doğan sorumluluğuna ilişkin davalarda zaman aşımı süresi 1 yıldan 2 yıla çıkartılmıştır. Satıcı satılanı ayıplı olarak devretmekte ağır kusurlu ise (818 sayılı Kanunun 207. maddesinde "alıcıyı işgal etmiş ise" diyordu) bu süreden yararlanamaz.

15. Yeni Kanunun "Satış bedelinin belirlenmesi" başlıklı 233. maddesine göre; alıcının bedel belirtmeden satılanı alacağını kesin olarak bildirmesi durumunda bedel, "ifa yeri ve zamanındaki ortalama piyasa fiyat" üzerinden yapılmış sayılacaktır (818 sayılı Kanunda ise bedelin "siparişin yapıldığı gün ve mahaldeki cari fiyat"a göre belirleneceği hükmü yer alıyordu). Maddenin son fıkrasında bedelin daralı ağırlık üzerinden belirlenmesine ilişkin ticari teamüllerin saklı olduğu da belirtilmiştir.

16. 6098 sayılı Kanunun 236/II maddesinde, alıcının temerrüde düşmesi durumunda satıcının zararını, satışın olağan ya da ticari olup olmadığına bakılmaksızın, somut matede göre de isteyebilmesi kabul edilmiştir. Böylelikle olağan satışlarda da satıcı bedeli ödemediği temerrüde düşen alıcıdan, dürüstlük kuralına uygun olarak satılanın başkasına satışından elde edeceği bedel ile arasındaki farkı talep edebilecektir.