

DAVACI : S. A.
DAVALI :S. İNŞAAT
MAHKEME :Tüketici Mahkemesi

OLAY

Taraflar arasında kat mülkiyetine konu bir dairenin satım sözleşmesi yapılmıştır. Önce adi yazılı şekilde bir satım sözleşmesi yapılmış daha sonra bedel ödenmiş ve tapu devredilmiştir. Davacı, satıcı ile aralarında adi yazılı şekilde yapılan satım sözleşmesinde satın aldığı dairenin net 145 metrekare olması gerekirken yüzölçümünün daha düşük olduğunun anlaşıldığını, bu durumun taşınmazların değerini azalttığını iddia ederek dava açmıştır.

I. TARAFLARIN İDDİA VE SAVUNMALARI

A) DAVACI TARAFIN İDDİALARI

Davacı vekili, müvekkilinin ihtilafa konu olan taşınmazı konut ihtiyacı sebebiyle satın aldığını, davalının bu taşınmazların yüzölçümünün net145 metrekare olacağını taahhüt ettiğini ancak yüzölçümlerin daha düşük olduğunu davalının 13.03.2009 tarihli mektubundan anladığını, bu eksikliğin ayıplı ifa olduğunu, aradaki değer kaybının müvekkiline ödenmesi gerektiğini iddia etmiştir.

B) DAVALI TARAFIN CEVAP VE İDDİALARI

Davalı vekili, davanın konusu itibariyle Tüketici Mahkemesinin görev alanına girmediğini çünkü davacı ile müvekkili arasında geçerli bir satım sözleşmesi bulunmadığını, müvekkiline husumet yöneltilemeyeceğini, davanın zamanaşımına uğradığını, davacının muayene ve ihbar külfetini yerine getirmediğini kaldı ki taşınmazların ayıplı da olmadığını, sözleşme gereğince bu davanın açılmasının yersiz olduğunu, ortada bir zararın da bulunmadığını bu nedenle davanın reddedilmesi gerektiğini iddia etmiştir.

TESPİTLER

Teknik bilirkişiler tarafından dairenin net alanın 137 metrekare olduğu tespit edilmiştir. Davalı şirket tarafından satım sözleşmesi kurulurken davacı alıcıya verilen broşürde satılan dairelerin net alanının 145 metrekare olduğu yazılıdır. Mimari projede böyle bir ibare bulunmamakta olup projedeki yüz ölçüm 138 metrekaredir. Sözleşmede dairenin yüzölçümüne ilişkin bir ifade bulunmamaktadır. Taraflar arasında adi yazılı şekilde sözleşme yapılmış daha sonra satış parası ödenmiş, tapu alıcıya devredilmiştir. Davacının bu daireyi mesken olarak kullanmak üzere satın aldığı anlaşılmıştır. Metrekare farkından dolayı inşaatın maliyetinde 5.000 TL'lik bir azalma meydana geldiği tespit edilmiştir. Dairenin değerinin ise 9.000 TL azalabileceği rapor edilmiştir. Daire 110.000 TL'ye proje aşamasında satılmıştır. Satım sözleşmesi yapıldığında henüz inşaat başlanmamıştır. Teslim ve tarihindeki değeri ise 130.000 TL'dir.

SORULAR

1. Taraflar arasında imzalanan sözleşme ne tür bir sözleşmedir?
2. Dairedeki bu eksikliği hukuken nasıl nitelendirirsiniz?
3. Davacı alıcı, daireyi teslim aldıktan iki ay sonra taşınmış, taşınma esnasında dairenin küçük olduğunu fark etmiş, satıcıya ihtarname göndererek bu hususu bildirmiştir. 26 ay sonra da dava açmıştır. Davalı taraf davanın zamanaşımına uğradığını iddia etmiştir. Bu olayda hangi zamanaşımı süresi uygulanır. Dava zamanaşımına uğramış mıdır?
4. Davalı vekili taraflar arasında adi yazılı şekilde düzenlenmiş satım sözleşmeleri bulunduğunu, bu sözleşmelerin geçersiz olduğunu, Tüketici Mahkemelerinin geçerli sözleşmelerden kaynaklanan ihtilaflara bakmakla görevli olduğunu sözleşmenin geçersiz olması halinde davanın genel mahkemelerin görev alanına gireceğini iddia etmiştir. Bu iddiayı değerlendiriniz.
5. Davalı vekili tarafından davacının taşınmazı gezip görerek satın aldığı, bu nedenle eksikliği bilmediğini söyleyemeyeceğini iddia etmiştir. Bu iddiayı değerlendiriniz.
6. Davalı vekili somut olayda TBK. m. 112 hükümlerinin uygulanamayacağını ayıp hükümlerine gidilebileceğini, ayıba karşı tekeffül hükümlerine göre dava açılabilmesi için muayene ve ihbar külfetlerinin yerine getirilmesinin gerekli olduğunu oysa davacının bu yükümlülükleri süresinde yerine getirmediğini, ayıp hükümleri ile BK. m. 112 hükümlerinin yarışması ve bunun sonucunda BK. 112'nin uygulanması halinde de muayene ve ihbar külfetinin yerine getirilmesinin zorunlu olduğunu iddia etmiştir. Bu iddiayı değerlendiriniz.
7. Satılan taşınmaz bir iş yeri olsaydı muayene ve ihbar külfeti ile ilgili soruya verdiğiniz cevap değişir miydi, neden?
8. Daire teslim edilirken davacıya bir ibraname imzalatılmıştır. İbraname "daireyi gezerek ve görerek, ayıpsız bir biçimde teslim aldım" yazılıdır. Davalı taraf bu ibranameye dayanarak sorumluluğunun olmadığını iddia etmektedir. Böyle bir ibranameyi hukuken nasıl değerlendirirsiniz. Davalı tarafın sorumluluğu ortadan kalkar mı?