**EMSAL KARAR** — maskelemiş nüsha (kişisel veriler kodlanmıştır)
Esas: 2025/4963 · Karar: 2026/2792

Esas No : 2025/4963
Karar No : 2026/2792

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.
T. C.
Y A R G I T A Y
3 . H U K U K D A İ R E S İ
T Ü R K M İ L L E T İ A D I N A
Y A R G I T A Y İ L Â M I
Esas No
: 2025/4963
Karar No
: 2026/2792
İNCELENEN KARARIN
MAHKEMESİ
: Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 5. Hukuk Dairesi
TARİHİ
: 18.06.2025
SAYISI
: 2025/260 E., 2025/827 K.
DAVACI
: [KİŞI 1] vekili [KİŞI 2]
DAVALILAR
: 1-[KİŞI 3] vekili [KİŞI 4],
2-[KİŞI 5] vekili [KİŞI 6],
3-[KİŞI 7] vekili [KİŞI 8]
DAVA TARİHİ
: 18.07.2022
İLK DERECE MAHKEMESİ
: Samsun 2. Tüketici Mahkemesi
TARİHİ
: 05.11.2024
SAYISI
: 2022/321 E., 2024/299 K.
Bölge Adliye Mahkemesi kararı davalılar vekili tarafından duruşma istemli, davacı vekili tarafından duruşmasız olarak temyiz edilmekle; kesinlik, süre, temyiz şartı ve diğer usul eksiklikleri yönünden yapılan ön inceleme sonucunda, 05.05.2026 tarihinde duruşma yapılmasına ve duruşma gününün taraflara davetiye ile bildirilmesine karar verilmiştir.
Belli edilen günde gelen davacı asil [KİŞI 1] ve vekili [KİŞI 2] ile davalılar vekili [KİŞI 9] ve [KİŞI 8]'ın sözlü açıklaması dinlenildikten sonra işin incelenerek karara bağlanması için uygun görülen saat 14.00'te Tetkik Hâkimi tarafından hazırlanan rapor dinlenerek dosyadaki belgeler incelenip gereği düşünüldü:
I. DAVA
Davacı vekili; müvekkili ile davalılar arasında akdedilen 27.11.2017 tarihli taşınmaz satış vaadi sözleşmesi ile [KİŞI 10] C Blok 4. Kat 38 Nolu bağımsız bölümün satışı konusunda anlaşıldığını, davacının taşınmazı teslim aldıktan sonra zemin ve duvarlarında su sızıntıları ve kaçakları olması sebebiyle zarar meydana geldiğini, bu zararın tespiti için üç adet delil tespiti yapıldığını, toplamda 704.560,00 TL imalat tutarı belirlendiğini, yıkım ve tadilat sürecinde konutu kullanamadığını, tadilat süresince 5,5 aylık dönem için 39.000,00 TL kira bedeli ödendiğini, eşyaların bir depoya yerleştirilmesi suretiyle 4 ay için toplam 8.000,00 TL depo kira bedeli ödendiğini, çocuğunu servise verdiğini ve 4 aylık servis bedeli olarak 1.250,00 TL ödeme yaptığını, tüm bu zararlarına karşılık olarak davalılar hakkında Samsun İcra Müdürlüğünün 2022/43059 E. sayılı takip dosyası ile icra takibi başlatıldığını, borca itiraz

Esas No : 2025/4963
Karar No : 2026/2792

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.
edilmesi üzerine takibin durdurulduğunu, itirazın kötüniyetli olarak yapıldığını belirterek; itirazın

iptaline, %20 icra inkar inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.
II. CEVAP
Davalılar vekili; davalıların davaya konu icra dosyasında taraf olmadığını, davanın hukuki yarar yokluğu nedeniyle reddine karar verilmesi gerektiğini, ayıp ihbarının süresinde yapılmadığını, müvekkillerinin yokluğunda yapılan delil tespitinin ve tebliğ edilmeyen bilirkişi raporlarının delil olarak kabul edilemeyeceğini, alacağın likit olmaması nedeniyle icra inkar tazminatına hükmedilemeyeceğini, dava konusu bağımsız bölümün eksiksiz olarak teslim edildiğini, iddia edilen hasarın teslim tarihinden sonra davacı tarafından projeye aykırı olarak yapılan eklentiler nedeniyle oluştuğunu, teslim tarihinden 4 yıl geçtikten sonra ayıp ihbarında bulunulmasının kötüniyet göstergesi olduğunu savunarak, davanın reddine, alacağın %20'sinden az olmamak üzere tazminata karar verilmesini talep etmiştir.
III. İLK DERECE MAHKEMESİ KARARI
İlk Derece Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; taraflar arasında akdedilen (27.11.2017 tarihli) sözleşme tarihinde yürürlükte bulunan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un (6502 sayılı Kanun) hükümlerine göre, ihbar yükümlülüğünün bulunmadığı, meydana gelen zararda davacı tarafından dava konusu taşınmazda yaptırmış olduğu pergola ve cam balkon sisteminin etkisi olduğundan bahisle %10 kusurlu olduğu, davalıların (%90 kusurlu) taşınmazdaki ayıpları sebebiyle toplam imalat bedelinin 704.586,00TL olduğu, dosya içerisinde bulunan faturalara göre 52.750,00 TL'nin tazmininin talep edilebileceği, kusur oranlarına göre davanın kısmen kabulüne, icra takip dosyasında davalı borçluların itirazının kısmen iptaline, takibin 686.854,00 TL asıl alacak üzerinden devamına, fazlaya ilişkin istemin reddine, asıl alacak tutarına takip tarihinden itibaren yasal faiz uygulanmasına, alacağın likit olmaması ve yargılamayı gerektirmesi nedeniyle davacının icra inkar tazminat talebinin reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde taraf vekilleri istinaf başvurusunda bulunmuşlardır.
IV. İSTİNAF
Bölge Adliye Mahkemesinin yukarıda tarih ve sayısı belirtilen kararıyla; İlk Derece Mahkemesinin davanın kısmen kabulüne dair kararının neticesi itibarı ile usul ve esas yönünden hukuka uygun olduğu gerekçesiyle, davacı ve davalılar vekillerinin yerinde bulunmayan istinaf başvurularının ayrı ayrı esastan reddine karar verilmiş; karara karşı, süresi içinde taraf vekilleri temyiz isteminde bulunmuşlardır.
V. TEMYİZ
A. Temyiz Sebepleri
1. Davalılar vekilleri; bilirkişi raporlarının usule ve tekniğe aykırı şekilde düzenlendiği, bilirkişilerce fiziki inceleme yapılmadığı, müvekkillerine kusur atfedilemeyeceğini, proje kapsamında yerden ısıtma sistemi bulunmadığını, taşınmazdaki ayıbın davacının projeye aykırı uygulamaları ve imara aykırı eklentileri sonucunda oluştuğunu, bilirkişi raporunda yer alan alacak kalemlerinin büyük bir kısmının davacının kendi beyanlarına dayanarak eklendiğini, iddia edilen ayıplar bulunsa dahi, bu ayıplarla alacağın ilişkilendirilemeyeceğini, ihbar yükümlülüğüne uyulmadığını, bilirkişi raporları arasında çelişkiler bulunduğunu, tanık beyanlarının eksik değerlendirildiğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.
2. Davacı vekili, müvekkiline %10 kusur izafe edilemeyeceğini, icra inkar tazminatının kabulü gerektiğini ileri sürerek; kararın bozulmasına karar verilmesini talep etmiştir.
B. Değerlendirme ve Gerekçe
Uyuşmazlık, satın alınan taşınmazdaki ayıplar sebebiyle uğranılan zararın tazmini için başlatılan icra

Esas No : 2025/4963
Karar No : 2026/2792

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.
takibine vaki itirazın iptali istemine ilişkindir.
Temyizen incelenen karar, tarafların karşılıklı iddia ve savunmalarına, dayandıkları belgelere, uyuşmazlığa uygulanması gereken hukuk kuralları ile hukuki ilişkinin nitelendirilmesine, dava şartlarına, yargılama ve ispat kuralları ile kararda belirtilen gerekçelere, özellikle satın alınan taşınmazda ayıpların bulunduğunun tespit edilmesine, 6502 sayılı Kanuna göre ihbar sürelerinin bulunmamasına, taşınmazın teslim tarihi itibarıyla davanın 5 yıllık zamanaşımı süresi içinde açılmasına, ayıpların meydana gelmesinde davalının kusuru dikkate alındığında zararın tazmini gerektiğinin anlaşılmasına göre, taraf vekillerinin tüm temyiz itirazlarının reddi ile usul ve yasaya uygun olan kararın onanmasına karar verilmiştir.
VI. KARAR
Açıklanan sebeplerle;
Bölge Adliye Mahkemesi kararının 6100 sayılı Hukuk Muhakemeleri Kanunu'nun 370/1 maddesi uyarınca ONANMASINA,
Davacı tüketici harçtan muaf olduğundan harç alınmasına yer olmadığına,
Aşağıda yazılı bakiye temyiz karar harcının temyiz eden davalılara yükletilmesine,

40.000,00 TL Yargıtay duruşması vekalet ücretinin davalılardan alınıp davacıya verilmesine,
Dosyanın İlk Derece Mahkemesine, kararın bir örneğinin Bölge Adliye Mahkemesine gönderilmesine,
05.05.2026  tarihinde oy birliğiyle karar verildi.
Başkan
 [BAŞKAN 1]
Üye
 [ÜYE 1]
Üye
 [ÜYE 2]
Üye
 Dr. [KİŞI 12]
Üye
 [ÜYE 3]
Davacı (Tüketici) : MUAF
Davalılar
     :
46.918,99 [KİŞI 13]
11.729,75 [KİŞI 14]
35.189,24 [KİŞI 15] – BE – BB – FE