

İÇİNDEKİLER

ÖNSÖZ.....	7
İÇİNDEKİLER	9
KISALTMALAR DİZİNİ.....	17
GİRİŞ.....	19

BİRİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE ABD HUKUKLARINDA

KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ

I. TÜRK HUKUKUNDA KONUT SATIŞ SÖZLEŞMESİ.....	21
A. Genel Olarak Satış Sözleşmesi	21
1. Satış Sözleşmesinin Tanımı ve Niteliği.....	21
2. Satış Sözleşmesinin Unsurları.....	24
a. Satılan	24
b. Satış Parası (Semen).....	25
c. Tarafların Anlaşması.....	26
d. Satış Sözleşmesinin Esaslı Olmayan Unsurları.....	26
3. Satış Sözleşmesi Türleri	27
a. Taşınır Satış Sözleşmesi.....	27
b. Taşınmaz Satış Sözleşmesi	27
4. Satış Sözleşmesinde Yarar ve Hasarın Geçmesi	28
B. Konut Satış Sözleşmesinin Tanımı ve Konusu	30
C. Konut Satış Sözleşmesinin Şekli	31
D. Konut Satış Sözleşmesinin Tarafları	32

II. ABD HUKUKUNDA SATIŞ SÖZLEŞMESİ.....	33
A. Genel Olarak Satış Sözleşmesi.....	33
B. Konut Satış Sözleşmesi ve Özellikleri.....	34

İKİNCİ BÖLÜM

TÜRK VE ABD HUKUKLARINDA

AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ

I. GENEL OLARAK YÜKÜMLÜLÜK	35
II. YÜKÜMLÜLÜK KAVRAMININ KÜLFETTEN FARKLARI	35
III. BORÇ İLİŞKİSİNİN İÇERDİĞİ YÜKÜMLÜLÜKLER VE AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ	36
A. Borç ilişkisi.....	37
B. Sözleşmeden Doğan İlk Ve İkincil Yükümlülükler	38
C. Edim Yükümlülükleri ve Yan Yükümlülükler	39
1. Asli Edim Yükümlülükleri	39
2. Yan Edim Yükümlülükleri	40
a. Kanundan Doğan Yan Edim Yükümlülükleri	41
b. Sözleşmeden Doğan Yan Edim Yükümlülükleri.....	41
c. Dürüstlük Kuralından Doğan Yan Edim Yükümlülükleri.....	42
3. Yan Yükümlülükler	42
4. Koruma Yükümlülükleri	45
D. Edim Yükümlülüklerinden Bağımsız Olan Borç İlişkileri	46
E. Aydınlatma Yükümlülüğünün Borç İlişkisindeki Yeri	48
IV. SÖZLEŞME ÖNCESİ AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	51
A. ABD Hukukunda Sözleşme Öncesi Aydınlatma Yükümlülüğü	52
B. Türk Hukukunda Sözleşme Öncesi Aydınlatma Yükümlülüğü	55
1. Genel İşlem Koşullarına Yönelik Aydınlatma Yükümlülüğü	56
2. Sözleşme İradelerinin Oluşması İçin Gerekli Şartlara Yönelik Aydınlatma Yükümlülüğü.....	57

3. Sözleşmenin Geçerlilik Koşulları ve Sözleşme Engellerine Yönelik Aydınlatma Yükümlülükleri	60
4. Sözleşmeyi Sona Erdirmeye Yönelik Aydınlatma Yükümlülükleri	61
V. SÖZLEŞME ÖNCESİ AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜKLERİNİN HUKUKİ TEMELLERİ	61
A. Sözleşme Öncesi Aydınlatma Yükümlülüklerinin Şartları	62
1. Aydınlatma Yükümlüsünün Önemli Bir Konuyu Bilmesi veya Bilmesinin Gerekmesi.....	63
2. Aydınlatılması Gereken Tarafın Fark Edilebilir Nitelikte Aydınlatılma İhtiyacının Olması.....	64
3. Aydınlatmanın Fark Edilebilir Derecede Önem Taşımaması	67
4. Aydınlatma Yapılmamasında Önemli Bir Menfaatinin Mevcut Olmaması	68
B. Aydınlatma Yükümlülüğünün İfa Şekli Ve İfa Zamanı	68
VI. AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN İHLÂL ŞEKİLLERİ VE HUKUKİ SONUÇLARI.....	69
A. İhlâl Şekilleri.....	69
B. Hukuki Sonuçları	71
1. Culpa in Contrahendo Sorumluluğunun Tarihî Gelişimi	72
2. Culpa in Contrahendo Sorumluluğunun Hukuki Niteliği	76
3. Culpa in Contrahendo Sorumluluğunun Unsurları	79
a. Zarar	79
b. Yükümlülüğün İhlâli.....	80
c. Nedensellik Bağı.....	81
d. Kusur	82
e. Diğer Unsurlar	84
C. Culpa in Contrahendo Sorumluluğunun Sonuçları	85
D. Culpa In Contrahendo Sorumluluğunun ABD Hukukunda Uygulanması	86
VII. ARA DEĞERLENDİRME.....	88

ÜÇÜNCÜ BÖLÜM
TÜRK VE ABD HUKUKLARINDA
TÜKETİCİNİN KORUNMASI VE AYDINLATILMASI

I. TÜKETİCİNİN KORUNMASININ TARİHÇESİ VE KAVRAMLAR	91
A. Türk Hukukunda Tüketicinin Korunmasının Tarihçesi, Kavramlar.....	91
B. ABD Hukukunda Tüketicinin Korunmasının Tarihçesi, Kavramlar	95
II. TÜRK VE ABD HUKUKLARINDA TÜKETİCİ HAKLARI VE KONUT SATIŞLARINDA AYIPTAN DOĞAN SORUMLULUK	100
A. Türk Hukukunda	101
1. Ayıptan Doğan Sorumluluk Kavramı ve Hukuki Niteliği	101
2. Ayıbın Çeşitleri.....	103
3. Ayıptan Doğan Sorumluluğun Şartları	105
a. Konutun Teslim Borcunun İfa Edilmesi.....	105
b. Konutun Ayıplı Olması	106
c. Alıcının Malda Olan Ayıbı Bilmemesi	109
d. Ayıbın Önemli Olması	110
e. Sorumluluğun Sözleşme ile Sınırlandırılmaması veya Kaldırılmaması	111
4. Şekli Şartlar- Alıcının Borçları.....	113
a. Gözden Geçirme Külfeti.....	114
b. Bildirim Külfeti	116
B. ABD Hukukunda	118
III. KONUT SATIŞLARINDA ALICININ AYDINLATILMASI.....	120
A. ABD Hukukunda Konut Satışlarında Alıcının Aydınlatılması.....	120
1. Caveat Emptor Doktrini	120
2. Satıcıya Yüklenen Yükümlülükler.....	126
a. Satıcının Sorumluluğunun Sınırlandırılması- “Olduğu Gibi”.....	129
3. Emlak Komisyoncusuna Getirilen Yükümlülükler	134

4. Alıcının Sorumlulukları	140
5. Maddi Olmayan Ayıplar Hakkında Aydınlatma	142
a. Genel Bilgiler	142
b. Ölüm- Hayalet	144
c. HIV/AIDS.....	151
d. Metamfetamin Laboratuvarları	152
e. Cinsel İçerikli Suçlular.....	153
B. Yasal Aydınlatma Yükümlülükleri.....	155
1. California	155
2. South Dakota.....	161
3. Alaska	162
4. Ohio.....	164
5. Illinois	167
6. Maine	169
7. Virginia	170
8. Wisconsin	171
9. New Jersey	173
10. Connecticut	175
11. Arizona	176
12. Kentucky.....	177
13. New Hampshire.....	178
14. Louisiana	179
15. Pennsylvania	180
16. Iowa	182
17. Florida	183
18. Texas	185
19. New York	186
20. Oklahoma	189

21. Alabama.....	191
C. Türk Hukukunda Konut Satışlarında Alıcının Aydınlatılması.....	192
IV. ABD HUKUKUNDA EV MÜFETTİŞLERİ	193
V. ARA DEĞERLENDİRME.....	194

DÖRDÜNCÜ BÖLÜM

KONUT SATIŞLARINDA

AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN İHLÂLİ VE SONUÇLARI

I. AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜN İHLÂL ŞEKİLLERİ	197
A. Aydınlatmadan Kaçınmak.....	197
B. Gerçeğe Aykırı Bilgi Vermek.....	198
C. Yetersiz Olarak Aydınlatma	200
II. AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNÜ İHLÂLİN HUKUKİ SONUÇLARI.....	201
A. ABD Hukukunda	201
1. Sözleşmeyi İptal Etme.....	201
2. Onarılmasını İsteme.....	201
3. Tazminat İsteme	202
B. Türk Hukukunda	202
1. Sözleşmeden Dönme	204
2. Bedelde İndirim Yapılmasını İsteme	208
3. Ücretsiz Onarılmasını İsteme.....	210
4. Ayıpsız Benzeriyle Değiştirilmesini İsteme	212
5. Tazminat İsteme	213
III. AYDINLATMA YÜKÜMLÜLÜĞÜNE AYKIRILIK HALİNDE BAŞVURU YOLLARI VE ZAMANAŞIMI	214
A. Başvuru Yolları.....	214
1. ABD Hukukunda.....	214

a. ABD Mahkeme Teşkilatı	214
b. ABD Genel Hukuk Sistemi	216
2. Türk Hukukunda	219
B. Zamanaşımı	221
1. ABD Hukukunda	221
2. Türk Hukukunda	223
SONUÇ	227
TABLolar	237
KAYNAKÇA	249