

İnşaatta Ayıp İhbarı Ne Zaman ve Nasıl Yapılır?

Açık Ayıp, Gizli Ayıp ve Süreler

İnşaatta ayıp bildiriminin zamanı uygulanacak sözleşme rejimine göre değişir. TBK eser sözleşmesindeki gözden geçirme ve bildirim külfeti ile 6502 kapsamındaki tüketici satışı birbirine karıştırılmamalıdır.

İnşaatta ayıp bulunduğunu tespit etmek tek başına yeterli değildir. Özellikle eser sözleşmesinde **ayıbın ne zaman fark edildiği, iş sahibinin eseri ne zaman gözden geçirdiği ve yükleniciye ne zaman bildirim yaptığı** hakların kullanılmasını etkileyebilir.

Fakat uygulamada en sık yapılan hata, bütün inşaat ilişkileri için tek bir “ayıp ihbar süresi” varmış gibi davranmaktır.

Bu doğru değildir.

Arsa sahibi–yüklenici arasındaki eser sözleşmesi ile tüketicinin profesyonel satıcıdan konut satın aldığı tüketici işlemi aynı bildirim rejimine tabi değildir.

Kısa cevap: Ayıp ihbarı için önce hangi hukuki rejimin uygulandığını belirleyin

Hukuki ilişki	Temel rejim	Bildirim yaklaşımı
Arsa sahibi–yüklenici / eser sözleşmesi	TBK m.474-478	Gözden geçirme ve ayıbı uygun sürede bildirme önemlidir
Sonradan ortaya çıkan gizli ayıp – eser sözleşmesi	TBK m.477	Ayıp fark edilince gecikmeksizin bildirim gerekir
Tüketici konut satışı	6502 m.8-12	Eski 4077'deki 30 günlük genel ihbar kuralı yoktur
Eski 4077 dönemindeki tüketici uyuşmazlığı	Mülga 4077	Karar tarihindeki eski ihbar rejimi uygulanmış olabilir

Bu ayırım yapılmadan “30 gün geçti”, “8 gün geçti” veya “ihbar şart değil” şeklinde sonuç kurulması hatalı olabilir.

1. Eser sözleşmesinde ayıp ihbarının hukuki dayanağı nedir?

Türk Borçlar Kanunu m.474 ve devamı, teslim edilen eserin ayıplı olması halinde özel bir sistem kurar.

İş sahibi, eserin tesliminden sonra işlerin olağan akışına göre imkân bulur bulmaz eseri gözden geçirmeli ve tespit ettiği ayıpları yükleniciye bildirmelidir.

Buradaki sistem iki külfeti birbirinden ayırır:

1. gözden geçirme (muayene),
2. ayıbı bildirme.

Amaç, yüklenicinin uzun süre belirsizlik altında bırakılmaması ve ayıbın kaynağı henüz tespit edilebilirken uyuşmazlığın kayıt altına alınmasıdır.

Bildirim neden önemlidir?

Çünkü eser sözleşmesinde gözden geçirme ve bildirim yükünün yerine getirilmemesi, koşullarına göre eserin kabul edilmiş sayılması sonucunu doğurabilir.

Bu nedenle "ayıp zaten vardı, istediğim zaman ileri sürebilirim" yaklaşımı TBK'ya tabi eser sözleşmelerinde güvenli değildir.

2. Açık ayıp nedir?

Açık ayıp, eserin olağan bir gözden geçirilmesi sırasında fark edilebilecek ayıptır.

Örneğin;

- kırık veya çatlak kaplama,
- görünür ölçü ve montaj hatası,
- kapının kapanmaması,
- eksik veya hatalı boya,
- gözle görülebilen doğrama kusuru,
- teslim sırasında çalışan bir sistemin hiç çalışmaması

somut olayın özelliklerine göre açık ayıp olabilir.

Ancak "açık" kavramı mutlak değildir.

Ayıbın;

- teknik bilgi gerektirip gerektirmediği,
- teslim anında görünür olup olmadığı,
- mevsimsel koşullarda ortaya çıkıp çıkmadığı,

- ortalama iş sahibinin olağan incelemesiyle anlaşılabilirliği

değerlendirilmelidir.

3. Gizli ayıp nedir?

Gizli ayıp, olağan gözden geçirme sırasında fark edilemeyen ve sonradan ortaya çıkan ayıptır.

İnşaatlarda en tipik örnekler;

- yağıştan sonra ortaya çıkan su alma,
- mevsim değişiminde fark edilen ısı yalıtım problemi,
- kullanımla ortaya çıkan tesisat kusuru,
- kaplama altında kalan imalat hatası,
- statik veya taşıyıcı sistemde ancak teknik incelemeyle anlaşılabilen sorunlar

olabilir.

Gizli ayıp bakımından ayıbın **ne zaman ortaya çıktığı veya makul olarak ne zaman fark edilebilir hâle geldiği** kritik önem taşır.

[Yargıtay HGK E.2021/539, K.2022/1267 sayılı kararda](/ictihat/yargitay-hukuk-genel-kurulu-2021-539-2022-1267-eksik-is-gizli-ayip/) da dış cephe ve yalıtım sorunları bakımından bu tarihin somut biçimde belirlenmesi gerektiği vurgulanmıştır.

Kurul, mevsim koşullarının dahi bu incelemede dikkate alınabileceğine işaret etmiştir. Örneğin bir su yalıtımı kusuru teslim günü değil, ilk yoğun yağış döneminde fark edilebilir.

4. Eser sözleşmesinde bildirim için kanunda sabit bir "30 gün" var mı?

Hayır.

TBK m.474'te eser sözleşmesi için bütün ayıplara uygulanacak sabit bir "30 gün" süresi öngörülmemiştir.

Ölçüt;

- teslim,
- olağan gözden geçirme imkânının doğduğu zaman,
- ayıbın fark edilebilirliği,
- ayıbın niteliği,
- bildirimin somut olayda gecikmeden yapılıp yapılmadığı

üzerinden değerlendirilir.

Bu nedenle inşaatla “teslimden itibaren her durumda 30 gün içinde ihbar gerekir” cümlesi genel TBK kuralı değildir.

5. Gizli ayıp fark edilince ne yapılmalı?

Gizli ayıp sonradan ortaya çıkarsa iş sahibi beklememelidir.

Uygulamada güvenli yaklaşım şudur:

1. ayıbın fark edildiği tarih kayıt altına alınmalı,
2. fotoğraf/video ve teknik bulgular korunmalı,
3. ayıbın yeri ve niteliği somutlaştırılmalı,
4. yükleniciye gecikmeden yazılı bildirim yapılmalı,
5. gerekiyorsa onarım öncesi delil tespiti düşünülmelidir.

Özellikle su kaçağı, taşıyıcı sistem, cephe veya tesisat gibi müdahale edildikten sonra eski hâli kaybolacak sorunlarda delilin korunması önemlidir.

6. Ayıp ihbarı nasıl yapılmalı? Noter şart mı?

TBK eser sözleşmesinde ayıp bildirim kural olarak özel bir geçerlilik şekline bağlı değildir.

Ancak uyuşmazlık çıktığında asıl problem bildirimin **yapıldığını ve içeriğini ispatlamak** olur.

Bu nedenle önemli inşaat uyuşmazlıklarında;

- noter ihtarnamesi,
- KEP,
- teslim teyidi bulunan yazılı iletişim,
- tutanak,
- tarafların imzasını taşıyan teslim/eksik listesi

gibi ispat gücü yüksek yöntemler tercih edilmelidir.

WhatsApp veya e-posta da somut olayda delil değeri taşıyabilir; ancak gönderen, alıcı, tarih, içerik bütünlüğü ve mesajın gerçekten yükleniciye ulaşmış olup olmadığı ayrıca tartışılabilir.

“Binada ayıplar vardır” demek yeterli mi?

Her zaman değil.

Bildirim mümkün olduğunca somut olmalıdır.

Örneğin;

“Binada ayıp vardır.”

yerine;

- B blok kuzey cephesinde 3. ve 4. kat birleşim hattında yağış sonrası su girişi,
- bağımsız bölüm salon penceresinde hava ve su sızdırması,
- bodrum otopark tavanında belirli bölgede aktif su damlaması

gibi yer ve belirti gösteren bir bildirim daha sağlıklıdır.

Ama bildirimin ilk anda teknik sebebi kesin olarak teşhis etmesi beklenmemelidir. İş sahibinin görevi çoğu zaman **belirtiyi ve ayıbı somutlaştırmak**, nihai mühendislik sebebinin çözümü değil, yükleniciyi durumdan haberdar etmektir.

7. Ayıp ihbarını kim yapmalı?

Bildirim, sözleşmede hak sahibi olan iş sahibi veya onun yetkili temsilcisi tarafından yapılmalıdır.

Özellikle çok malik bulunan yapılarda burada dikkat gerekir.

Site yönetiminin yükleniciyle yaptığı yazışma her bağımsız bölüm malikinin kişisel ayıp bildirimi yerine otomatik olarak geçmeyebilir. HGK E.2021/539, K.2022/1267 sayılı kararın tartıştığı eski tüketici uyuşmazlığında da site yönetiminin veya diğer tüketicilerin bireysel tüketici adına ayıp ihbarında bulunma yetkisi ayrıca sorun olmuştur.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ise temsil yetkisi, sözleşmenin tarafları ve maliklerin birlikte hareket biçimi ayrıca incelenmelidir.

8. Ayıp bildirimi yapılmazsa ne olur?

TBK'ya tabi eser sözleşmesinde gözden geçirme ve bildirim külfetinin ihlali ciddi sonuç doğurabilir.

Koşulları varsa iş sahibi eseri ayıplarıyla birlikte kabul etmiş sayılabilir ve ayıptan doğan seçimlik haklarını kullanması güçleşebilir.

Ancak burada da;

- ayıbın gerçekten açık mı gizli mi olduğu,
- yüklenicinin ayıbı bilip bilmediği,
- ayıbın kasten gizlenip gizlenmediği,
- bildirimin fiilen başka biçimde yapılıp yapılmadığı,
- yüklenicinin bildirim savunmasını usulüne uygun ileri sürüp sürmediği

somut olayda ayrıca önem taşır.

Bu nedenle bildirim meselesi yalnız takvim hesabı değildir.

9. Ayıp ihbarı ile zamanaşımı aynı şey mi?

Hayır.

Bu iki kavram sıkça karıştırılır.

Ayıp bildirimi, iş sahibinin ayıbı yükleniciye zamanında haber verme külfetidir.

Zamanaşımı ise ayıptan doğan talebin hangi süre içinde ileri sürülebileceğini ilgilendirir.

TBK m.478 bakımından yüklenicinin ayıplı eserinden doğan davalarda teslim tarihinden itibaren;

- taşınmaz yapılar dışındaki eserlerde iki yıl,
- taşınmaz yapılarda beş yıl,
- yüklenicinin ağır kusuru varsa ayıbın niteliğine bakılmaksızın yirmi yıl

zamanaşımı öngörülmektedir.

Bu nedenle beş yıllık zamanaşımı süresinin henüz dolmamış olması, zamanında yapılması gereken ayıp bildiriminin gereksiz olduğu anlamına gelmez.

10. Tüketici konut satışında da aynı ihbar rejimi mi var?

Hayır.

Burada güncel hukuk bakımından çok önemli bir ayrım vardır.

Mülga **4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun** döneminde tüketici için teslimden itibaren 30 günlük açık ayıp bildirimi öngörülüyordu.

Bu nedenle eski tarihli Yargıtay kararlarında “30 günlük ayıp ihbarı” ifadesine sıkça rastlanır.

Fakat **6502 sayılı TKHK bu sistemi değiştirmiştir.**

6502 m.8 ve devamında tüketici satışlarında ayıptan sorumluluk düzenlenmiş; eski 4077'deki 30 günlük genel ihbar külfeti korunmamıştır. 2026 tarihli Hale Şahin çalışması da tüketici satışlarında kanun koyucunun TBK'daki gözden geçirme ve bildirim külfetinden ayrıldığını açık biçimde ortaya koymaktadır.

Bu nedenle bugün bir tüketici konut satışında:

“Teslimden itibaren 30 gün geçti; tüketici bütün ayıp haklarını kaybetti.”

şeklinde otomatik bir sonuç kurulamaz.

11. O hâlde eski HGK kararları artık kullanılamaz mı?

Kullanılabilir; fakat doğru kısmı kullanılmalıdır.

Örneğin HGK E.2021/539, K.2022/1267 sayılı uyuşmazlık 4077 sayılı Kanun dönemine ilişkindir. Karardaki eski 30 günlük tüketici ihbar rejimi bugün 6502 kapsamındaki tüketici satışı için güncel kural değildir.

Buna karşılık kararın;

- eksik iş ile ayıp ayrımı,
- açık/gizli ayıbın nitelendirilmesi,
- gizli ayıbın ne zaman fark edilebilir olduğunun teknik olarak tespiti,
- ayıp ve eksik iş hesabının ayrılması

konusundaki metodolojisi hâlen önemlidir.

Eski kararın tarihsel mevzuat kısmı ile hukuki muhakeme yöntemi birbirinden ayrılmalıdır.

12. 6502 kapsamında tüketici konut satışında zamanaşımı ne kadar?

6502 sayılı Kanun m.12 uyarınca, kanunda veya sözleşmede daha uzun bir süre yoksa ayıptan doğan sorumluluk genel olarak teslimden itibaren iki yıllık zamanaşımına tabidir.

Konut veya tatil amaçlı taşınmazlarda süre teslimden itibaren beş yıldır.

Ayıbın ağır kusur veya hile ile gizlendiği hallerde ise m.12'deki bu sürelerin uygulanması ayrıca farklılaşır.

Burada önemli nokta şudur:

6502'de eski 30 günlük genel ayıp ihbarı kaldırılmış olması, zamanaşımının da kaldırıldığı anlamına gelmez.

13. Tarafların tacir olması TTK'daki satış ihbar sürelerini otomatik uygular mı?

Eser sözleşmesinde bu konuda da dikkat gerekir.

Ticari satışlara özgü TTK m.23'teki özel gözden geçirme ve ihbar süreleri, sırf taraflar tacir diye eser sözleşmesine mekanik biçimde uygulanmaz.

2024 tarihli doktriner çalışmalarda da satışa ilişkin özel TTK ihbar sürelerinin eser sözleşmesinde doğrudan uygulama alanı bulmadığı belirtilmektedir.

Dolayısıyla önce sözleşmenin **satış mı, eser mi, yoksa karma nitelikte mi** olduğu belirlenmelidir.

14. Teslim tutanağı imzalanmışsa ayıp hakları biter mi?

Hayır; teslim tutanağının içeriğine göre sonuç değişir.

Teslim tutanağında;

- hiçbir çekince konulmamış olması,
- belirli eksik ve ayıpların açıkça yazılması,
- “haklarımız saklıdır” benzeri kayıt bulunması,
- yüklenicinin belirli işleri tamamlamayı taahhüt etmesi,
- ortak alanların henüz teslim edilmemiş olması

farklı sonuçlar doğurabilir.

Ayrıca gizli ayıp, niteliği gereği teslim sırasında fark edilemeyebilir.

Bu nedenle “teslim tutanağı imzalandı, artık hiçbir hak yok” veya tam tersine “tutanağın hiçbir önemi yok” şeklinde iki uç yaklaşım da doğru değildir.

15. Ayıp ortaya çıktığında en güvenli delil sırası nedir?

Özellikle yüksek bedelli inşaat uyuşmazlıklarında şu sıra çoğu dosyada yararlıdır:

1. **Mevcut durumu değiştirmeden belgeleyin.** Fotoğraf, video, tarih ve konum.
2. **Sözleşme ve teknik şartnameyle karşılaştırın.**
3. **Ayıbı yükleniciye yazılı ve somut biçimde bildirin.**
4. **Onarım önerisini ve yüklenicinin cevabını saklayın.**
5. **Teknik uzman incelemesini düşünün.**
6. Müdahale eski hâli ortadan kaldıracaksa **delil tespiti** ihtiyacını değerlendirin.
7. Ayıbın ilk fark edildiği tarihi ayrıca kayıt altına alın.

Bu kayıtlar yalnız davada değil, ayıbın gizli mi açık mı olduğu ve bildirimin zamanında yapılıp yapılmadığı tartışmasında da önemlidir.

16. Eksik iş ile ayıp ihbarı ilişkisi

Ayıp ihbarı tartışmasına geçmeden önce kalemin gerçekten ayıp olup olmadığı belirlenmelidir.

Sözleşmede üstlenilmiş bağımsız bir iş hiç yapılmamışsa eksik ifa gündeme gelebilir ve ayıp bildirimi rejimi aynı şekilde uygulanmayabilir.

Buna karşılık “eksik” denilen husus tamamlanmış eserin gerekli niteliğini bozan bir imalat problemi ise ayıp hükümleri uygulanabilir.

Bu ayrımı “İnşaatta Eksik İş ile Ayıplı İş Arasındaki Fark” başlıklı rehberde ayrıntılı olarak inceliyoruz.

Sık sorulan sorular

İnşaatta ayıp ihbarı kaç gün içinde yapılmalıdır?

Eser sözleşmesinde bütün ayıplar için geçerli sabit bir gün sayısı yoktur. TBK m.474 uyarınca iş sahibi, olağan akışta eseri gözden geçirebildiğinde ayıpları uygun sürede bildirmelidir. Gizli ayıp sonradan ortaya çıkarsa gecikmeden bildirilmelidir.

Ayıp ihbarı noterle mi yapılmalıdır?

Noter geçerlilik şartı değildir; ancak bildirimin tarihini ve içeriğini ispatlamak bakımından güçlü bir yöntemdir. KEP veya ispat gücü yüksek diğer yazılı yöntemler de somut olaya göre kullanılabilir.

6502 sayılı Kanunda 30 günlük ayıp ihbarı var mı?

Hayır. 30 günlük genel bildirim yükümlülüğü mülga 4077 sayılı Kanun dönemine aittir. 6502 sayılı Kanun tüketici satışında aynı sistemi devam ettirmemiştir.

Gizli ayıp ne zaman bildirilmelidir?

Gizli ayıp fark edildiğinde gecikmeden bildirim yapılmalıdır. Bildirimin zamanında olup olmadığı değerlendirilirken ayıbın ne zaman ortaya çıktığı ve makul olarak ne zaman fark edilebilir hâle geldiği önemlidir.

Beş yıllık zamanaşımı içinde ihbar yapmak yeterli midir?

Hayır. TBK eser sözleşmesinde zamanaşımı ile ayıp bildirimini farklı kurumlardır. Zamanaşımı dolmamış olsa bile ayıp için gereken gözden geçirme ve bildirim külfeti ihlal edilmiş olabilir.

Site yönetiminin yaptığı ihbar bütün maliklere yeter mi?

Her durumda değil. Bildirimin kimin adına yapıldığı, yönetimin yetkisi, sözleşmenin tarafları ve talebin ortak alana mı bağımsız bölüme mi ilişkin olduğu ayrıca incelenmelidir.

Sonuç

İnşaatta ayıp ihbarı için tek bir takvim formülü yoktur.

Doğru sıra şöyledir:

Önce hukuki ilişkiyi belirle → ayıbı açık/gizli olarak nitelendir → fark edilme zamanını tespit et → doğru kişiye somut bildirim yap → delili koru → zamanaşımını ayrıca hesapla.

Özellikle eski Yargıtay kararlarında görülen 4077 dönemindeki 30 günlük tüketici ihbarı kuralı ile bugünkü 6502 rejimi birbirine karıştırılmamalıdır.

Eser sözleşmesinde ise bildirim külfeti hâlen kritik önemdedir. Bu nedenle ayıp fark edildiğinde beklemek yerine, teknik ve hukuki nitelendirme tamamlanırken **bildirimi ve delil korumasını geciktirmemek** en güvenli yaklaşımdır.

Kaynaklar ve hukuki dayanak

- 6098 sayılı Türk Borçlar Kanunu.
- 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun.
- Hâkim Filiz Berberoğlu Yenipınar, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, özellikle ayıp kavramı ve yüksek yargı kararları bölümleri.
- Hale Şahin, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Çerçevesinde Tüketici Satışlarında Ayıptan Doğan Sorumluluk, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, 2026.
- Remzi Demir, Yüklenicinin Eserde Meydana Gelen Ayıplardan Sorumlu Olmadığı Haller, Maltepe Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, 2022.
- Büşra Özkul, Eser Sözleşmesinde Ayıba Karşı Tekeffül Borcu, Medeni Hukuk Dergisi, 2026.