

**11.349,04 m2 arazi üzerinde yine sözleşmede belirtilen şart ve teknik özelliklere göre bina inşa edileceğinin ve en çok 25 ay içinde teslim edileceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmıştır... Her ne kadar 6502 sayılı Yasa'nın 3/l bendi ile tüketici işlemi kapsamına eser sözleşmeleri alınmışsa da, somut olayda olduğu gibi davacıların alacakları işyerlerinden elde edecekleri rant dikkate alındığında, arsa sahiplerinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla**

hareket ettiğinden sözedilemeyeceği, amaçlarının salt kişisel ihtiyaçları için kullanma, tüketme amacını aştığı, Yasa'nın 3/k maddesindeki "tüketici" tanımına uymadığı anlaşılmaktadır. Bünyesinde taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmesi olan arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi açısından güdülen amaç kullanmak için konut edinmek değildir. Güdülen amaç, arsasının değerlendirilmesini sağlayacak yapının arsa üzerine yapılması ve

edinilecek daireleri satma veyahut kiraya verme sureti ile değerlendirmektir. Bu nedenle, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü işbu ticari saikin, 6502 sayılı Yasa'da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Yasa'nın amacı, kapsamı, 3. maddesindeki tanımlar bütün olarak okunup değerlendirildiğinde ve taraflar arasındaki sözleşmeye konu işin, üst düzey teknoloji ile

**gerçekleştirilmesi, kapsamı ve karmaşıklığı da dikkate alındığında Yasa koyucunun, salt kullanma ve tüketme amacıyla yapılan, basit nitelikteki (kullanacağı evi için dolap yaptırmak, badana-boya yaptırmak, şahsi aracını tamir ettirmek...vb.gibi) dar kapsamlı olağan tüketim işlemini konu alan eser sözleşmelerini, 6502 sayılı Yasa'nın 3/l. maddesi kapsamına aldığı ve Tüketici Mahkemeleri'nce bakılmasını öngördüğünün kabulü icap eder. Arsa payı karşılığında inşaat sözleşmelerinin**

kapsamı, karmaşıklığı ve üst düzey teknoloji gerektirmesi karşısında, bu davaların; dilekçelerin verilmesi, tahkikat ve hüküm aşamaları yönünden daha kısa ve basit şekilde sonuçlandırılmasında yarar görülen basit yargılama usulüne tabi tutulmasının sakıncaları da gözardı edilmemelidir. ... Bu durumda mahkemece, somut uyuşmazlığın 6502 sayılı Yasa kapsamında bir uyuşmazlık olmadığı, davalı yüklenici tacir olup, arsa sahibi davacıların tacir olmadığı, buna göre davanın 6102 sayılı TTK'nın

4/1.maddesinde belirtilen nispi ticari dava olmadığı, aynı maddede TBK'nın 470 vd. maddelerine atıf yapılmadığından davanın mutlak ticari dava niteliğinin de bulunmadığı, buna göre Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu gözetilerek, uyuşmazlığın esasına girilerek, tarafların delilleri toplanıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde yanılığılı gerekçeyle uyuşmazlığın Tüketici Mahkemesi'nin görevi kapsamında kaldığının kabulü

# doğru olmamıştır...

T.C.

Yargıtay

23. Hukuk Dairesi

Esas No:2015/4102

Karar No:2015/6338

K. Tarihi:7.10.2015

MAHKEMESİ : Küçükçekmece 1. Asliye Hukuk Mahkemesi

TARİHİ : 13/01/2015

NUMARASI : 2015/18-2015/9

Taraflar arasındaki tazminat davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı mahkemenin görevsizliğine yönelik olarak verilen hükmün süresi içinde davacılar vekilince temyiz edilmesi üzerine dosya incelendi, gereği konuşulup düşünöldü.

– K A R A R –

Davacılar vekili, MMK Kozmetik Ltd. şti. dışında diğer müvekkilli ile dava dışı Ziyat Karataş'ın davalı şirket ile Bakırköy 15. Noterliğinin 25.03.2011 tarih ve 19548 yevmiye numaralı Düzenleme şeklinde Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi yaptıklarını, sözleşmenin imzalanmasının ardından Ziyat Karataş'ın hissesini MMK K... isimli şirkete devrettiğini, teslim tarihi olarak sözleşmede yer alan 07.11.2013 tarihinden itibaren 14 ay geçmesine rağmen sözleşme gereklerinin yerine getirilip taşınmazın devirlerinin yapılmadığını ileri sürerek; fazlaya ilişkin haklarının saklı kalması kaydıyla, geç teslim tazminatı ile müvekkillerine ait olan bağımsız bölümlerin ayrı ayrı bilirkişilerce tespit edilmesine, şimdilik 300.000,00 TL kira bedelinin reeskont faizi ile birlikte davalıdan tahsiline, karar altına alınacak tazminat miktarlarının %35'inin davacılardan MMK Kozmetik'e, %25'nin Y.. S., H.. S. ve K.. S..'a, %20'sinin davacılardan

F.. Y..'a, %20'sinin ise davacılarından F.. Ö.. ve S.. Ö..'e müştereken ait olacağını tespitine karar verilmesini talep ve dava etmiştir.

Mahkemece, dosya üzerinden yapılan inceleme sonucunda; davanın 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunu'ndan kaynaklanan dava niteliğinde olduğu, davacı tarafça "Tüketici Mahkemesi sıfatıyla" dava açıldığı, davanın tüketici işlemi olması nedeniyle mahkemenin görev alanı dışında kaldığı, İstanbul Tüketici Mahkemesi'nin görev alanına girdiği gerekçesiyle, dava dilekçesinin görev nedeniyle reddine, mahkemenin görevsizliğine karar verilmiştir.

Kararı, davacılar vekili temyiz etmiştir.

1-Dava, taraflar arasındaki arsa payı karşılıklı inşaat sözleşmesine dayalı olarak gecikme tazminatının tahsili istemine ilişkindir.

28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren ve geçici birinci madde hükmüne göre bu Kanun'un yürürlüğe girdiği tarihten sonra açılan davaları bu Kanun'un kapsamına alan 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un "Amaç" başlıklı 1. maddesinde; bu kanunun amacının, kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, tüketiciyi aydınlatıcı ve bilinçlendirici önlemleri almak, tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirme ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmek olduğu açıklanmış; "Kapsam" başlıklı 2. maddesinde de aynen; "Bu Kanun, her türlü tüketici işlemi ile tüketiciye yönelik uygulamaları kapsar." hükmüne yer verilmiştir. Yine aynı Kanun'un "Tanımlar" başlıklı 3. maddesinin (k) bendinde tüketicinin, " Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi" ; (l) bendinde tüketici işleminin, "Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden veya onun adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiler ile tüketiciler arasında kurulan, eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler



de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi," ; (h) bendinde malın, " Alışverişe konu olan; taşınır eşya, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi malları,"(d) bendinde ise hizmetin, "Bir ücret veya menfaat karşılığında yapılan ya da yapılması taahhüt edilen mal sağlama dışındaki her türlü tüketici işleminin konusunu," ifade edeceği belirtilmiştir.

6502 Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un 3/k maddesine göre tüketici, ticari ve mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişidir. Bu tanımdan hareketle, her alıcının tüketici olmadığını söylemek mümkündür.

Kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, ticari olarak kullanma vs. gibi amaçlarla da alıcı olunabilir. Bir mal veya hizmeti, bu amaçlarla satın alanlar, tüketici sayılmaz.

Ticari veya mesleki amaç, alıcının amacına göre belirlenir. Amaç (saik), işlemin niteliğini belirleyen bir unsurdur.

Tüketilmek üzere piyasaya sunulan ürün ve işleri, bedeli karşılığında, edinmek, kullanmak, bu ürün ve işlerden yararlanmak, bir tüketim işlemidir. Burada özellik objektiftir ve karine, tüketme işlemidir. Tüketici de, bu işlemi yapan kişidir (İlhan, Cengiz, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun-Şerh, Ankara 2006, 1. Baskı, s.20).

Tüketici işlemi, tüketici ve satıcı/sağlayıcı arasında yapılan her türlü hukuki işlemi ifade eder. Ancak her türlü hukuki işlem, tüketim sonucunu doğurmaz. Görülmektedir ki, 6502 sayılı Kanun, ticari dağıtım zincirinin nihai halkasını oluşturan ve ekonominin nihai hedefi olan tüketicinin, satıcı/sağlayıcı karşısında daha etkin olarak korunması gereğinden hareketle düzenlenmiş ve bu koruma anlayışı tüketici hukukunun temelini oluşturmuştur.

Tüketici, üretilip piyasaya sürülen ve üretim sürecinin hiçbir aşamasında bilgi sahibi olmadığı ürün veya sunulan hizmeti satın aldığı bir ilişkide zayıf olan taraf olarak kabul edilmiş; yasa koyucu, bu kabulden yola çıkarak iradesini tüketiciyi korumak şeklinde ortaya koymuştur. Giderek 6502

sayılı Kanun ile de bu koruma olgusunu yasal düzenleme altına alıp; üretim aşamasında bilgi sahibi olmadığı malları veya sunulan hizmetleri satın alan ve sözleşmede satıcıya/sağlayıcıya karşı zayıf durumda olduğu kabul edilen tüketicinin, sonradan bu mal veya hizmetlerin ayıplı çıkması sonucu uğradığı zararın tazminini sağlama yoluna gitmiştir.

6502 sayılı Kanun'un 73/1. maddesi, "Tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevlidir." hükmünü taşımaktadır.

4077 sayılı Kanun'da tüketici işlemi, mal ve hizmet piyasalarında tüketici ile satıcı-sağlayıcı arasında yapılan her türlü hukuki işlem olarak tanımlandığı halde, 6502 sayılı Kanun ile, tüketici işlemi kavramının kapsamı genişletilmiştir. Buna göre tüketici işlemi; "eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekâlet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere kurulan her türlü sözleşme ve hukuki işlemi ifade eder." şeklinde yeniden tanımlanmıştır. (6502 s.K.m.3/l) Bu değişikliğe ilişkin 6502 sayılı Kanun'un gerekçesinde ayrıntılı bir açıklama yapılmamış, "Böylece uygulamada ortaya çıkan ve tüketici sözleşmelerinin kapsamının daraltan yorumların da önüne geçilmiş olacaktır." denilmekle yetinilmiştir.

Somut olayda, davacı arsa sahipleri tarafından davalı yüklenici ile aralarında düzenlenen arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi gereği verilmesi gereken işyerlerinin, geç teslimi sebebiyle kira tazminatı istenmiştir. 6098 sayılı TBK'nın 470. vd maddelerinde düzenlenen eser sözleşmesinin bir türü olan "arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi", iş sahibinin bir arsanın muayyen bir payının bedel olarak devri veya devri taahhüdü karşılığında, yüklenicinin bir inşaa (yapı) eseri meydana getirmeyi taahhüt ettiği, tam olarak iki tarafa borç yükleyen, ivazlı, çift tipli bir karma sözleşmedir. Dosyada bulunan taraflar arasındaki arsa payı karşılığında inşaat sözleşmesi kapsamında sözleşme konusu binada inşa edilecek 4, 5, 11, 13, 16, 17, 18, 21, 22, 24, 25, 31, 32, 33, 34, 36, 38, 39, 40, 48, 49, 50 ve 51 numaralı işyerlerinin tümünün

müştereken arsa sahiplerine ve 7, 8, 23 ve 45 numaralı bağımsız bölümlerin yarı hissesinin müştereken arsa sahiplerine bırakılacağı ve İstanbul ili, Başakşehir ilçesi, İkitelli-2 Mah. 4048 (eski 3889) parsel sayılı 11.349,04 m2 arazi üzerinde yine sözleşmede belirtilen şart ve teknik özelliklere göre bina inşa edileceğinin ve en çok 25 ay içinde teslim edileceğinin kararlaştırıldığı anlaşılmıştır.

Her ne kadar 6502 sayılı Yasa'nın 3/l bendi ile tüketici işlemi kapsamına eser sözleşmeleri alınmışsa da, somut olayda olduğu gibi davacıların alacakları işyerlerinden elde edecekleri rant dikkate alındığında, arsa sahiplerinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket ettiğinden sözedilemeyeceği, amaçlarının salt kişisel ihtiyaçları için kullanma, tüketme amacını aştığı, Yasa'nın 3/k maddesindeki "tüketici" tanımına uymadığı anlaşılmaktadır. Bünyesinde taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmesi olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde, arsa sahibi açısından güdülen amaç kullanmak için konut edinmek değildir. Güdülen amaç, arsasının değerlendirilmesini sağlayacak yapının arsa üzerine yapılması ve edinilecek daireleri satma veyahut kiraya verme sureti ile değerlendirmektir. Bu nedenle, arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü işbu ticari saikinin, 6502 sayılı Yasa'da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Yasa'nın amacı, kapsamı, 3. maddesindeki tanımlar bütün olarak okunup değerlendirildiğinde ve taraflar arasındaki sözleşmeye konu işin, üst düzey teknoloji ile gerçekleştirilmesi, kapsamı ve karmaşıklığı da dikkate alındığında Yasa koyucunun, salt kullanma ve tüketme amacıyla yapılan, basit nitelikteki (kullanacağı evi için dolap yaptırmak, badana-boya yaptırmak, şahsi aracını tamir ettirmek...vb.gibi) dar kapsamlı olağan tüketim işlemi konu alan eser sözleşmelerini, 6502 sayılı Yasa'nın 3/l. maddesi kapsamına aldığı ve Tüketici Mahkemeleri'nce bakılmasını öngördüğünün kabulü icap eder. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin kapsamı, karmaşıklığı ve üst düzey teknoloji gerektirmesi karşısında, bu davaların; dilekçelerin verilmesi, tahkikat ve hüküm

aşamaları yönünden daha kısa ve basit şekilde sonuçlandırılmasında yarar görülen basit yargılama usulüne tabi tutulmasının sakıncaları da gözardı edilmemelidir.

Bu durumda mahkemece, somut uyuşmazlığın 6502 sayılı Yasa kapsamında bir uyuşmazlık olmadığı, davalı yüklenici tacir olup, arsa sahibi davacıların tacir olmadığı, buna göre davanın 6102 sayılı TTK'nın 4/1.maddesinde belirtilen nispi ticari dava olmadığı, aynı maddede TBK'nın 470 vd. maddelerine atıf yapılmadığından davanın mutlak ticari dava niteliğinin de bulunmadığı, buna göre Asliye Hukuk Mahkemesinin görevli olduğu gözetilerek, uyuşmazlığın esasına girilerek, tarafların delilleri toplanıp sonucuna göre bir karar verilmesi gerekirken, yazılı şekilde yanılıgılı gerekçeyle uyuşmazlığın Tüketici Mahkemesi'nin görevi kapsamında kaldığının kabulü doğru olmamıştır.

Öte yandan, davacı tarafça Tüketici Mahkemesi sıfatıyla dava açılmamasına rağmen, mahkemenin hükmün gerekçesindeki aksi yöndeki kabulü hatalı olmuştur.

2-Kabule göre de, karar tarihinde yürürlükte olan HMK'nın 115/2. maddesi uyarınca, mahkeme, dava şartı noksanlığını tespit ederse davanın usulden reddine karar verir. Bu durumda mahkemece, HMK'nın 114/1-c ve 115/2. madde hükümleri gereğince anılan yasal düzenleme gözönünde bulundurularak, göreve ilişkin dava şartı noksanlığı bulunduğu gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, karar tarihinde yürürlükte olmayan ve göreve ilişkin dava şartı öngörmeyen HUMK'nın göreve ilişkin 7 ve 27. madde hükümlerine uygun olarak gerekçede ve hüküm fıkrasında "Dava dilekçesinin görev nedeniyle reddine, mahkememizin görevsizliğine" ibarelerine, yer verilmesi doğru olmamış; öte yandan mahkemenin yetkisi ile ilgili bir karar verilmemesine rağmen gerekçede ve hüküm fıkrasında "yetkili ve" ibarelerine yer verilmesi de hatalı olmuştur.

**SONUÇ:** Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davacılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davacılar yararına BOZULMASINA, peşin alınan harcın istek halinde iadesine, karar düzeltme yolu kapalı olmak üzere,

07.10.2015 tarihinde oybirliğiyle karar verildi.