

# ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN TAZMİNAT İSTEMİNDE GÖREVLİ MAHKEME HANGİSİDİR

YARGITAY

23. HUKUK DAİRESİ

Esas Numarası: 2016/3982

Karar Numarası: 2019/2799

Karar Tarihi: 18.06.2019

**ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE İLİŞKİN TAZMİNAT İSTEMİNDE GÖREVLİ MAHKEME** – Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibi Açısından GÜDÜLEN AMAÇ, ARSASINI DEĞERLENDİRMEK OLDUĞU – Arsa Sahibinin Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi İmzalarırken GÜTTÜĞÜ SAİKİN TÜKETİCİNİN SAİKİNDEN FARKLI OLDUĞU – Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'da Kanun Koyucunun Salt Kullanma Ve Tüketme Amacına Yönelik Mutfak, Dolap Yaptırmak, Araç Tamiri Yapmak Gibi Dar Kapsamlı Eser Sözleşmelerini Kastettiği, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin İse Bu Kapsamda Olmadığı – Davaya Bakmakla Görevli Mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi Olduğu Gözetilerek, Tüketici Mahkemesince, Göreve İlişkin Dava Şartı Noksanlığı Bulunduğu Gerekçesiyle, Davanın Usulden Reddine Karar Verilmesi Gerektiği

6502k/3

6100k/114,115

**ÖZETİ:** Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tazminat istemine ilişkindir. Arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarırken güttüğü saikin 6502 sayılı Kanun'da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu işin üst düzey teknolojiyi gerektirmesi, sözleşme kapsamında taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmelerinin de bulunduğu nazara alındığında 6502 sayılı Kanun'da kanun koyucunun salt kullanma ve tüketme amacına yönelik mutfak, dolap yaptırmak, araç tamiri yapmak gibi dar kapsamlı eser sözleşmelerini kastettiği, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ise bu kapsamda olmadığı kabulü gerekir. Bu durumda davaya

bakmakla görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olduğu gözetilerek, tüketici mahkemesince, göreve ilişkin dava şartı noksanlığı bulunduğu gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekmektedir.

### **“İçtihat Metni”**

MAHKEMESİ : Tüketici Mahkemesi

Taraflar arasındaki tazminat davasının yapılan yargılaması sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kabulüne yönelik verilen hükmün taraf vekillerince duruşmalı olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davalılar vekili Av. ... ile davacılar vekili Av. ...'ın gelmiş olmalarıyla duruşmaya başlanarak hazır bulunan avukatların sözlü açıklamaları dinlendikten ve temyiz dilekçesinin süresinde olduğu anlaşıldıktan sonra dosya incelendi, gereği konuşulup düşünöldü.

### **– KARAR –**

Davacılar vekili, davacı arsa sahipleri ile davalı yükleniciler arasında 13.01.2012 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalandığını, davalı yüklenicilerin edimlerini sözleşmeye uygun şekilde yerine getirmediklerini, davacılar (A) bloktan 120 m<sup>2</sup> daire teslim etmeleri gerekirken (B) bloktan 33 no'lu ve m<sup>2</sup> olarak daha küçük daireyi verdiklerini, bu sebeple davacıların teslim almaktan kaçındıklarını, dairede eksik veya ayıp olup olmadığını da bilemediklerini, varsa bunların tazmin edilmesi icap ettiğini ileri sürerek şimdilik 5.000,00 TL'nin yasal faiziyle davalılardan tahsilini talep ve dava etmiş, bilahare talebini 74.168,25 TL olarak ıslah etmiştir.

Davalılar vekili, davanın reddini istemiştir.

Mahkemece, iddia, savunma, benimsenen bilirkişi raporu ve tüm dosya kapsamına göre, dava konusu dairede eksik veya ayıplı imalat bulunmadığı, ancak dairenin bağımsız brüt alanının 29,67 m<sup>2</sup> eksik olarak teslim edildiğı, dava konusu olan bölgede serbest piyasa fiyatları ve arz talep dengeleriyle daire brüt alanın yaklaşık olarak m<sup>2</sup> başına 2.500,00 TL olduğundan buna göre yapılan hesaplama sonucunda davacının eksik olan daire brüt alanı nedeniyle davalı şirketten olan alacağıının 74.186,25 TL olduğu gerekçesiyle, davanın kabulü ile 5.000,00 TL'nin dava tarihinden, bakiye 69.186,25 TL'nin ıslah tarihinden işleyecek yasal faizi ile davalılardan müşterek müteselsil tahsiline karar verilmiştir.

Kararı, davalılar vekili temyiz etmiştir.

1-Dava, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dayalı tazminat istemine ilişkindir.

6502 sayılı Kanun'un 3. maddesinin gerekçesinde eser sözleşmelerinin kanun kapsamına

alınmasına herhangi bir açıklama getirilmemiştir. Ancak Kanun'un sistematiği nazara alındığında kanunda zikredilen eser sözleşmelerinden kastın; ticari ve mesleki olmayan amaçlarla, salt kişisel ihtiyaçları için kullanma ve tüketme amacıyla gerçek ve tüzel kişi ile tüketici arasında yapılan eser sözleşmeleri olduğu anlaşılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri 818 sayılı Mülga Borçlar Kanunu'nun 355 vd., 6098 sayılı Türk Borçlar .../...Kanunu'nun 470 vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmelerinin kendine özgü bir türüdür. Bu sözleşmelerin bir tarafı arsa sahibi diğer tarafı yüklenicidir. Bu tür sözleşmelerde arsa sahibinin Tüketici Kanunu'nda 3/k maddesindeki tüketici tanımına uymadığı açıktır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amaç, arsasını değerlendirmektir. Bu nedenle arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin 6502 sayılı Kanun'da tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu işin üst düzey teknolojiyi gerektirmesi, sözleşme kapsamında taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmelerinin de bulunduğu nazara alındığında 6502 sayılı Kanun'da kanun koyucunun salt kullanma ve tüketme amacına yönelik mutfak, dolap yaptırmak, araç tamiri yapmak gibi dar kapsamlı eser sözleşmelerini kastettiği, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin ise bu kapsamda olmadığına kabulü gerekir.

Bu durumda davaya bakmakla görevli mahkemenin Asliye Hukuk Mahkemesi olduğu gözetilerek, tüketici mahkemesince, HMK'nın 114/1-c ve 115/2. maddesi hükümleri uyarınca göreve ilişkin dava şartı noksanlığı bulunduğu gerekçesiyle, davanın usulden reddine karar verilmesi gerekirken, işin esası hakkında yazılı şekilde karar verilmesi doğru olmamıştır.

2) Bozma nedenine göre, davalılar vekilinin diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine gerek görülmemiştir.

**SONUÇ:** Yukarıda (1) numaralı bentte açıklanan nedenlerle davalılar vekilinin temyiz itirazlarının kabulü ile hükmün davalılar yararına BOZULMASINA, (2) numaralı bentte açıklanan nedenlerle, davalılar vekilinin diğer temyiz itirazlarının şimdilik incelenmesine yer olmadığına, peşin alınan harcın istek halinde temyiz edene iadesine, vekili Yargıtay duruşmasında hazır bulunan davalılar yararına takdir olunan 2.037,00 TL duruşma vekalet ücretinin davacılarından alınarak davalılara verilmesine, kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere 18.06.2019 tarihinde oy birliğiyle karar verildi.