

bedelle satışını vaat ettiklerini, sözleşmede satış bedelinin nakden ve tamamen ödendiğinin yazılı olduğunu, ancak taşınmazın tapusunun devredilmediğini belirterek, 2 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tescilini, tescilin mümkün olmadığı takdirde

Hukuk Genel Kurulu 2014/41 E. , 2015/1526 K.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ : Ankara 4.Tüketici Mahkemesi

TARİHİ : 10/07/2013

NUMARASI : 2013/2051 E-2013/1955 K.

Taraflar arasındaki “tapu iptali ve tescil, olmazsa tazminat” davasından dolayı yapılan yargılama sonunda; Ankara 4.Tüketici Mahkemesince mahkemenin görevsizliğine dair verilen 08.06.2011 gün ve 2010/464 E.-2011/372 K. sayılı kararın incelenmesi davacı vekili tarafından istenilmesi üzerine, Yargıtay 14.Hukuk Dairesinin 12.12.2012 gün ve 2012/13039 E.-2013/14375 K. sayılı ilamı ile; (...Dava, davalı yükleniciden kazanılan kişisel hakka dayalı mülkiyet aktarımı ve tazminat istemlerine ilişkindir.

Davalılar, davanın reddini savunmuş, mahkemece davacının

yaptığı işe karşılık bağımsız bölümün satışı vaad edildiğinden tüketici mahkemesinin görevli olmadığı gerekçesiyle davanın görev yönünden reddine karar verilmiştir.

Hükmü, davacı vekili temyiz etmiştir.

4822 sayılı Kanununla değişik 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 3.maddesi (c) bendi ile konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar da Tüketicinin Korunması Kanunun kapsamına alınmıştır. Dava konusu taşınmaz "konut" niteliğindedir. Anılan yasanın (e) bendindeki tanıma göre tüketici; bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek veya tüzel kişiyi, (f) bendindeki tanıma göre de satıcı; kamu tüzel kişileri dahil olmak üzere ticari veya mesleki faaliyetler kapsamındaki tüketiciye mal sunan gerçek veya tüzel kişileri ifade eder. 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanununun 23.maddesi hükmüne göre de bu kanun uygulaması ile ilgili çıkacak her türlü ihtilaflara tüketici mahkemelerinde bakılması gerekir.

Somut olayda da; 03.08.2007 tarihli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yüklenici sıfatıyla davacı ve dava dışı arsa sahipleri arasında yapılmış ise de davacı daha sonra bu sözleşmeden kaynaklanan hak ve alacaklarını davalılardan B.. Ş..'e devretmiş ve aynı tarihte düzenlenen satış vaadi sözleşmesiyle, inşaat sözleşmesinde müteahhide verilmesi kararlaştırılan 2 no'lu bağımsız bölümü temlik almıştır. Davacı bu temlike dayanarak tapu iptali ve tescil isteğinde bulunduğundan o yerde ayrı bir tüketici mahkemesi varsa çekişmenin tüketici mahkemesinde görülmesi aksi halde davaya tüketici mahkemesi sıfatıyla bakılması yasadan kaynaklanan bir zorunluluktur.

Mahkemece çekişmenin esasının incelenip hükme bağlanması gerekirken görev yönünden reddine karar verilmesi doğru değildir...) gerekçesiyle bozularak dosya yerine geri çevrilmekle, yeniden yapılan yargılama sonunda, mahkemece önceki kararda direnilmiştir.

TEMYİZ EDEN : Davacı vekili

HUKUK GENEL KURULU KARARI

Hukuk Genel Kurulunca incelenerek direnme kararının süresinde temyiz edildiği anlaşıldıktan ve dosyadaki kağıtlar okunduktan sonra gereği görüldü: Dava, kişisel hakka dayalı tapu iptali ve tescil ikinci kademedede tazminat istemine ilişkindir.

Davacı vekili, davacıya Ankara 49. Noterliği'nin 02.04.2008 tarih 6549 yevmiye numaralı satış vaadi sözleşmesi ile davalıların Ankara ili Mamak İlçesi Şahintepe Mahallesi 36481 ada 10 parsel sayılı taşınmazda bulunan 2 numaralı bağımsız bölümü 15.000 TL bedelle satışını vaat ettiklerini, sözleşmede satış bedelinin nakden ve tamamen ödendiğinin yazılı olduğunu, ancak taşınmazın tapusunun devredilmediğini belirterek, 2 numaralı bağımsız bölümün tapu kaydının iptali ile müvekkili adına tescilini, tescilin mümkün olmadığı takdirde taşınmazın dava tarihindeki değerinin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faiziyle davalılardan müteselsilen tahsilini talep ve dava etmiştir.

Davalı H.. H.. vekili; davalının dava konusu 36481 ada 10 parsel sayılı taşınmazda arsa sahibi konumunda olduğunu, diğer davalı B.. Ş..'in ise aynı taşınmazda daire karşılığı inşaat yapımını üstlenen müteahhit olduğunu, davacının ise hem yükümlülüklerini diğer davalı B.. Ş..'e devreden müteahhit hem de müteahhit tarafından kendisine satış vaat edilen üçüncü kişi konumunda bulunduğunu, davacının Ankara 49. Noterliği'nin 03.08.2007 tarih ve 15692 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesi ile önceki müteahhit tarafından yarım bırakılan inşaatın tamamlanmasını üstlendiğini, ancak inşaatı tamamlamadığını, davacının daha sonra Ankara 49. Noterliği'nin 02.04.2008 tarih ve 6547 yevmiye numaralı kat karşılığı inşaat sözleşmesinin devirsözleşmesi ile hak ve yükümlülüklerini diğer davalı B.. Ş..'e devrettiğini, davacının 2 numaralı daireyi, alacağın temliki hükümlerine göre müteahhitten satın alan pozisyonunda tüketici olduğu, 03.08.2007 tarihli satış vaadi sözleşmesinin de tüketici işlemi olduğunu ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

Davalı B.. Ş..; davacının davaya konu taşınmazda arsa sahipleri ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığını fakat 6-8 ay bekledikten sonra inşaatı başlanmayınca arsa sahiplerinin kendisi ile kat karşılığı inşaat sözleşmesi yaptığını, davacı N.. B..'ın eski müteahhit olduğundan ilk kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki haklarını devretmek kaydı ile ona 2 numaralı bağımsız bölümün satışını verdiğini, davacıdan 2 numaralı dairenin karşılığı olarak bedel almadığını, inşaatın da yapı denetim sorunları olduğundan tamamlanamadığını ileri sürerek davanın reddini savunmuştur.

Mahkemece; davacının eski müteahhit olarak inşaatı yaptığı

masraf ve eserin bedeli karşılığı daire aldığıının kabulünün gerektiği, kendisi inşaat yapan davacının sözleşmeyi devrederken para verip yeni müteahhitten daire satın almasının hayatın olağan akışına uygun olmadığı, davacı eski müteahhidin yaptığı işler karşılığı davalı yeni müteahhit B.. Ş..’den daire satın aldığı sonucuna varıldığından tüketici mahkemesinin görevsizliğine, asliye hukuk mahkemesinin görevli olduğuna dair verilen karar, davacı vekilinin temyizi üzerine; Özel Dairece yukarda başlık bölümünde metni aynen yazılı olan karar ile bozulmuş; mahkemece, önceki gerekçeler tekrarlanarak direnme karar verilmiştir.

Direnme kararını davacı vekili temyize getirmektedir.

Direnme yoluyla Hukuk Genel Kurulu önüne gelen uyuşmazlık; taraflar arasındaki hukuki uyuşmazlığın çözümünde görevli mahkemenin Tüketici Mahkemesi mi Asliye Hukuk Mahkemesi mi olduğu noktasında toplanmaktadır.

Uyuşmazlığa uygulanması gereken mülga 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK)’un 23. maddesinde: “Bu Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak çıkacak her türlü ihtilaflara tüketici mahkemelerinde bakılır” hükmü yer almaktadır (Benzer hükme 6502 sayılı TKHK’un 73/1 maddesinde yer verilmiştir.).

Bu nedenle öncelikle, 4077 sayılı TKHK’nun kapsamının belirlenmesinde yarar vardır: 4077 sayılı Kanunun “kapsam” başlıklı 2. maddesinde; “Bu Kanun, birinci maddede belirtilen amaçlarla mal ve hizmet piyasalarında tüketicinin taraflardan birini oluşturduğu her türlü tüketici işlemini kapsar” şeklinde düzenleme yapılmıştır (6502 sayılı TKHK’un 2.maddesi).

“Amaç” başlıklı 1.maddesinde de, bu kanunun amacının, kamu yararına uygun olarak tüketicinin sağlık ve güvenliği ile ekonomik çıkarlarını koruyucu, aydınlatıcı, eğitici, zararlarını tazmin edici, çevresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı önlemleri almak ve tüketicilerin kendilerini koruyucu girişimlerini özendirmek ve bu konudaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmeleri teşvik etmek olduğu, açıklanmıştır (6502 sayılı TKHK’un 1.maddesi).

Yine aynı Kanunun “tanımlar” başlıklı 4822 sayılı Kanunla değişik 3. maddesinin (e) bendinde “tüketici”nin; “Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiyi”, (f) bendinde ise “satıcı”nın; “Kamu tüzel kişileri de dahil olmak

üzere ticari veya mesleki faaliyetleri kapsamında tüketiciye mal sunan gerçek veya tüzel kişileri", ifade ettiği belirtilmiştir (6502 sayılı TKHK'un 3.maddesinin (i) ve (k) bendleri).

Bu yasal düzenlemeler karşısında görülmektedir ki, bu kanunun uygulanabilmesi için satıcının ticari veya mesleki faaliyeti kapsamında kanunda tanımlanan bir malı sunuyor olması ve alıcının da bu malı yine kanunda gösterilen amaçlarla satın alması gerekli ve yeterlidir.

Eş söyleyişle, bir hukuki işlemin 4077 sayılı Yasa kapsamında kaldığının kabulü için, taraflardan birinin satıcı, diğerinin tüketici sıfatını taşıması, alışverişe konu olan malın ise kanunun 3.maddesinde yazılı mal kavramı içerisinde yer alması gerekir.

Somut olaya gelince; davacı Ankara 49 Noterliği'nin 03.08.2007 tarih 15692 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde yüklenici konumunda olup bu sözleşme ile dava konusu 2 numaralı bağımsız bölümün bulunduğu 36481 ada 10 parsel sayılı taşınmazda eser yapma edimini üstlenmiş ancak edimini yerine getiremediğinden Ankara 49 Noterliği'nin 02.04.2008 tarih 6547 yevmiye numaralı Düzenleme Şeklinde Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin devri sözleşmesi ile tüm hak ve yükümlülüklerini davalı yüklenici B.. Ş..'e devretmiş bu devrin karşılığı olarak aynı gün davacıya, yapmış olduğu inşaatın imalat bedeli olarak dava konusu 2 numaralı bağımsız bölümün satışı vaat edilmiştir. Bu durumda davacı taraf önceki yüklenici olup 4077 Sayılı Kanunu'nun 3. maddesinde belirlenen anlamda bir "tüketici" değildir.

Hukuk Genel Kurulundaki görüşmeler sırasında bir kısım üyelerce, davacının her ne kadar önceki yüklenici olsa da 02.04.2008 tarihli inşaat sözleşmesinin devir sözleşmesi ile ibra edildiğini, 02.04.2008 tarihli satış vaadi sözleşmesi ile de dava konusu 2 numaralı bağımsız bölümün 15.000TL bedel karşılığı kendisine satışının vaat edildiğini, nitekim davalı arsa sahibinin de bu işlemin tüketici işlemi olduğunu beyan ettiğinden görevli mahkemenin tüketici mahkemesi olduğu görüşü dile getirilmiş ise de çoğunluk tarafından bu görüş benimsenmemiştir.

Hal böyle olunca, taraflar arasındaki uyuşmazlığın 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında kaldığından

bahsedilemez.

Bu durumda, davaya bakma görevi genel mahkemeye ait olduğundan, aynı hususa işaret eden direnme kararı usul ve yasaya uygun olup onanması gerekir.

S O N U Ç : Davacı vekilinin temyiz itirazlarının reddi ile direnme kararının yukarıda açıklanan gerekçelerle ONANMASINA, 10.06.2015 gününde yapılan ikinci görüşmede oyçokluğu ile karar verildi.