

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, davalı ile yapılan sözleşmenin ayakta olduğunun tespiti ile dava dışı yükleniciyle yapılan sözleşmenin geçersizliğinin saptanması, aksi halde zararın tahsili istemiyle açılmış

15. Hukuk Dairesi

2018/1607 E. , 2018/3413 K.

.

“İçtihat Metni”

Mahkemesi:Tüketici Mahkemesi

Yukarıda tarih ve numarası yazılı hükmün temyizen tetkiki davacı vekili tarafından istenmiş ve temyiz dilekçesinin süresi içinde verildiği anlaşılmış olmakla dosyadaki kağıtlar okundu gereği konuşulup düşünüldü:

– K A R A R –

Dava, kat karşılığı inşaat sözleşmesi uyarınca, davalı ile yapılan sözleşmenin ayakta olduğunun tespiti ile dava dışı yükleniciyle yapılan sözleşmenin geçersizliğinin saptanması, aksi halde zararın tahsili istemiyle açılmış olup, mahkemece davanın reddine dair verilen hüküm, davacı vekilince temyiz olunmuştur.

1-Davacı vekili, davacı ile davalılar ... ve ... arasında

16.09.2014, diğ er davalı ... ile 17.09.2014 Kat Karşılığ ı İnşaat Sözleşmeleri düzenlendiğini, sözleşmenin imzalanmasından fesih tarihine kadar tüm edimlerini yerine getirdiğini, sözleşmeye aykırı hiçbir davranış ı olmadığını, zorlu bir kentsel dönüş  m sürecini tamamladıklarını ve taşınmazı inşaata hazır hale getirdiklerini, davacının davalılardan istediğ i projeyi dahi hazırladıklarını, buna ilişkin mail kayıtları ve projeyi sunduklarını, buna karş ın, davalı ... ve ... 'in 18.02.2015 g nl u ihtarname ile Kat Karşılığ ı İnşaat Sözleşmesi'yle ilgili yük  ml  l  kleri yerine getirmesi hususunda m  vekkiline ihtarname keş ide ettiklerini, ihtarnamenin haksız ve hukuka aykırı olduğ unu, davacının kısa s  re i erisinde gerekli işlemleri tamamlayıp yıkıma hazır hale getirdiğini, m  teakip işlemlerin de devam etmekte iken, davalıların itirazı ile karşılaş tığını, buna ilişkin cevabi ihtarname g nderildiğini, akabinde Davalılardan ... ve ... 'in 16/17.03.2015 tarihli ihtarnamelerle sözleşmeyi feshettiklerini, davalı ...'ın ise, vek  letten azlettiğini, kat karşılığ ı inşa at sözleşmelerinin ancak mahkeme kararı ile feshedilebileceğini, kald ı ki, davacının hiçbir kusuru bulunmadığını, sözleşmenin ayakta olduğ unun tespiti ile ... Ltd. Ş ti. ile yapılan sözleşmenin ge ersiz olduğ unun tespitine, olmad ığ ı taktirde masrafların hesaplanarak, 5.000,00 TL, k  r kayb ı olarak da 10.000,00 TL'nin davalılardan tahsiline karar verilmesini istemiştir.Davalılardan ... vekili davanın reddini dilemiş, diğ eri davalılar cevap vermemişlerdir.Mahkemece davanın reddine karar verilmiştir.

Davanın a ıldığ ı tarihte y  r  rl  kte bulunan 6502 sayılı Yasa uyarınca bir davanın t  keticisi mahkemesinde g  r  lebilmesi i in bir tarafın nihai t  keticisi diğ er tarafın ise satıcı/sağlayıcı olması zorunludur. Nitekim, Davanın a ıldığ ı tarihte y  r  rl  kte bulunan 6502 sayılı T  keticinin Korunması Hakkındaki Kanun'un ama  başlıklı 1. maddesinde, "Bu Kanun'un amacı; kamu yararına uygun olarak t  keticinin sağık ve g  venliğ i ile ekonomik çıkarlarının koruyucu, zararlarını tazmin edici,  evresel tehlikelerden korunmasını sağlayıcı, t  keticiyi aydınlatıcı ve bilin lendirici   nlemleri almak, t  keticilerin

kendilerinin korucuyu girişimlerini özendirmek ve bu konulardaki politikaların oluşturulmasında gönüllü örgütlenmelerini teşvik etmeye ilişkin hususları düzenlemektir. Tanım başlıklı 3. maddesinin (1) sağlayıcı; Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye hizmet sunan ya da hizmet sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi, (k) Tüketici; ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişiyi, (l) Tüketici işlemi; mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dahil 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 benzer sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi.” düzenlemeleri bulunmaktadır. Bir hukuki işlemin tüketici işlemi sayılabilmesi için yukarıda belirtilen tanımlara uygun olması gerekir. Açıklanan hususlar gözetildiğinde eser sözleşmesi ilişkisinin de Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında kalabilmesi için eser sözleşmesi ilişkisi yanında bir tarafın satıcı-sağlayıcı olmasının yanında diğer tarafın da nihai tüketici olması diğer bir anlatımla ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesi zorunludur.

Davacı yüklenici satıcı/sağlayıcı ise de, davalıların nihai tüketici olduğundan sözedilemez. Davalılar Düzenleme Şeklinde Taşınmaz Satış Vaadi ve Arsa Payı Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi’nde taraf olup, arsa payları bulunmakta olup, eser sözleşmesi ilişkileri anılan Kanun kapsamında ise de, Dairemizin uygulamalarına göre, kat karşılığı inşaat sözleşmeleri anılan Yasa uyarınca tüketici işlemi kabul edilmemekte ve davaların genel mahkemede görülmesi gerektiği yönünde değerlendirme yapılmaktadır. Bu nedenle, mahkemece davanın asliye hukuk mahkemesinde görülmesi gerekmesi nedeniyle dava şartı yokluğundan davanın reddi gerekirken, davanın esasının incelenip sonuçlandırılması hatalı olmuş, kararın bu nedenle bozulması uygun bulunmuştur.

2-Bozma nedenine göre, diğer temyiz itirazları

incelenmemiřtir.

SONUÇ: Yukarıda 1. bentte açıklanan nedenlerle kararın BOZULMASINA, 2. bentte açıklanan nedenlerle davacı vekilinin diğeri temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, ödediğı temyiz peşin harcının istek halinde temyiz eden davacıya geri verilmesine, karara karşı tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içinde karar düzeltme isteminde bulunulabileceğine 25.09.2018 gününde oybirliğiyle karar verildi.