

Davacı, davalı müteahhit ile arsa sahipleri arasında ... tarihinde düzenleme şeklînde gayrimenkul satış vaadi ve kat karşılığı inşaat sözleşmesi yapıldığını, sözleşmede yapılacak 3 binanın 2 sinin müteahhit davalıya, bir tanesinin ise arsa sahibine kalacağını kararlaştırıldığını, müteahhit davalının uhdesinde kalacak bölümlerden 42 numaralı bağımsız bölümün satımına ilişkin ... tarihinde davacının eşi ile davacıyı temsilen sözleşme yaptığını, bu sözleşmede taşınmazın en

geç ...tarihinde
bitirileceğinin ve eksiksiz
olarak teslim edileceğinin
kararlaştırıldığını, ancak
davalı tarafından sözleşme
şartlarının ihlal edildiğini,
gayrimenkul satış vaadi
ve kat karşılığı inşaat
sözleşmesinde belirtilen
teknik şartnameye, satım ve
inşaat yapım sözleşmesinde
belirtilen yapım şartlarına
aykırı olarak ayıplı imal
edildiğini, taşınmazın süresi
içinde teslim edilmediği

13. Hukuk Dairesi

2015/39218 E. , 2017/3433 K.

“İçtihat Metni”

MAHKEMESİ :Asliye Hukuk Mahkemesi

Taraflar arasındaki alacak davasının yapılan yargılaması
sonunda ilamda yazılı nedenlerden dolayı davanın kısmen

kabulüne kısmen reddine yönelik olarak verilen hükmün davacı-k.davalı avukatınca duruşmalı, davalı ... ile davalı-k.davacı ... Grup İnş. Ltd. Şti avukatınca duruşmasız olarak temyiz edilmesi üzerine ilgililere çağrı kağıdı gönderilmişti. Belli günde davacı-k.davalı vekili avukat ... geldi, karşı taraftan gelen olmadığından onların yokluğunda duruşmaya başlanılmış ve hazır bulunan avukatın sözlü açıklaması dinlenildikten sonra karar için başka güne bırakılmıştı. Bu kez temyiz dilekçesinin süresinde olduğu saptanarak dosya incelendi, gereği konuşulup düşünüldü.

KARAR

Davacı, davalı müteahhit Sünmani ile arsa sahipleri arasında 08/11/2010 tarihinde düzenleme şeklînde gayrimenkul satış vaadi ve **kat karşılığı inşaat sözleşmesi** yapıldığını, sözleşmede yapılacak 3 binanın 2 sinin müteahhit davalıya, bir tanesinin ise arsa sahibine kalacağını kararlaştırıldığını, müteahhit davalının uhdesinde kalacak bölümlerden 42 numaralı bağımsız bölümün satımına ilişkin 23/05/2011 tarihinde davacının eşi ile davacıyı temsilen sözleşme yaptığını, bu sözleşmede taşınmazın en geç 30/07/2011 tarihinde bitirileceğinin ve eksiksiz olarak teslim edileceğinin kararlaştırıldığını, ancak davalı tarafından sözleşme şartlarının ihlal edildiğini, gayrimenkul satış vaadi ve **kat karşılığı inşaat sözleşmesinde** belirtilen teknik şartnameye, satım ve inşaat yapım sözleşmesinde belirtilen yapım şartlarına aykırı olarak ayıplı imal edildiğini, taşınmazın süresi içinde teslim edilmediğini, taşınmazın tapuda devir ve tescil tarihinin 12/10/2011 olduğunu, ... Sulh Hukuk Mahkemesinin 2012/39 D.İş dosyası ile davalı tarafın eksik ve ayıplı imalatlarının neler olduğunun tespit edildiğini, taşınmazın iskan ruhsatının kendisi tarafından alındığını, iskan ruhsatı alınması için kanalizasyon bağlantı ücreti olarak 1.308,00 TL tarafından ödendiğini, taşınmaz bedelini ödemek için bankadan kredi aldığını, taşınmazın tapusunun davalı tarafından vaat edilen tarihten daha geç bir tarihte

tapuda devredildiği, vaad edilen tarihteki banka faiz oranlarından daha yüksek bir oranla kredi aldığını, evin geç teslimi ve halen oturulamaz durumda olması nedeniyle kira gelirinden mahrum kaldığını ileri sürerek fazlaya ilişkin hakları saklı kalmak kaydıyla şimdilik 17.788,00 TL'nin ticarî faizi ile birlikte davalılardan müşterek ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini istemiş, birleşen davanın reddini talep etmiştir.

Davalılar, asıl davanın husumet ve esastan reddini dilemiştir. Birleşen dosyası davacı ... Grup İnşaat.. Ltd. Şti, şirket ile davalı ...'in eşi arasında sözleşme imzalandığını, bağımsız bölümün 107.500 TL karşılığında alıcı ... devredileceği hususunda anlaşıldığını, taşınmazın davalı adına devredildiğini, iskan belgesinin alındığını, 42 numaralı bağımsız bölüm satışından bakiye 7.500,00 TL borcun ödenmemesi üzerine davalı aleyhine ... 2. İcra Müdürlüğü'nün 2013/6129 Esas sayılı icra dosyasıyla takip yaptıklarını, davalının itirazı üzerine takibin durduğunu, haksız itirazın iptali ile takibin devamına, %20 icra inkar tazminatına hükmedilmesine karar verilmesini talep etmiştir.

Mahkemece, asıl davanın kısmen kabulü ile; 14.480,00.TL'nin dava tarihinden itibaren işleyecek yasal faizi ile birlikte davalıdan tahsili ile davacıya verilmesine; Birleşen davanın kısmen kabulü ile, ... 2. icra müdürlüğünün 2013/6129 esas sayılı takip dosyasında borçlunun itirazının kısmen iptali ile takibin 6.192,00. TL üzerinden devamına, asıl alacağın %20'si oranında icra inkar tazminatının davalıdan alınarak davacıya verilmesine karar verilmiş; hüküm, taraflarca temyiz edilmiştir.

1-Bir hukuki işlemin 4077 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için yasanın amacı içerisinde kanunda tanımlanan taraflar arasında mal ve hizmet satışına ilişkin bir hukuki işlemin olması gerekir. Somut uyuşmazlıkta taraflar arasında konut satışına ilişkin sözleşme bulunduğu, 4077 sayılı yasanın 3. maddesi kapsamında davacının alıcı (tüketici), davalının ise satıcı olduğu bu şekilde taraflar arasındaki hukuki ilişkinin 4077 sayılı yasa kapsamında

kaldığı anlaşılmaktadır. 4077 sayılı yasanın 23. maddesi bu kanunun uygulanması ile ilgili her türlü ihtilafa tüketici mahkemelerinde bakılacağını öngörmüştür. Taraflar arasındaki uyuşmazlık Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun kapsamında kaldığına göre davaya bakmaya Tüketici Mahkemesi görevlidir. Görevle ilgili düzenlemeler kamu düzenine ilişkin olup taraflar ileri sürmese dahi yargılamanın her aşamasında resen gözetilir. Görevle ilgili hususlarda kazanılmış hak söz konusu olmaz. Bu durumda mahkemece, davaya tüketici mahkemesi sıfatıyla bakılması gerekirken yanlış değerlendirme ile işin esasına girilerek genel mahkeme sıfatıyla yazılı şekilde hüküm tesisi usul ve yasaya aykırıdır. Bozmayı gerektirir.

2-Bozma nedenine göre tarafların diğer temyiz itirazlarının incelenmesine bu aşamada gerek görülmemiştir.

SONUÇ: Yukarıda birince bentte açıklanan nedenlerle temyiz edilen hükmün BOZULMASINA, ikinci bent gereğince tarafların diğer temyiz itirazlarının incelenmesine yer olmadığına, 1480,00 TL duruşma avukatlık parasının davalı ve davalı-k.davacıdan alınarak davacı-k.davalıya ödenmesine, peşin alınan harcın istek halinde taraflara iadesine, HUMK'nun 440/1 maddesi uyarınca tebliğden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolu açık olmak üzere, 21/03/2017 gününde oybirliğiyle karar verildi.