Kök & Kök Hukuk Bürosu

Mustafa Kemal Mah. Dumlupınar Bul.
Mahall Ankara D1 Blok No: 47
Çankaya Ankara Türkiye

info@kokvekok.com
kokvekok.com

Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesine İlişkin Karar İncelemesi

Av. Onat Kök

I. GİRİŞ

Son yıllarda giderek artış gösterdiği üzere, tüketicilerin büyük bir kısmı özellikle konut projelerinin maketi üzerinden konut satın almakta ve inşaat şirketleri de bu şekildeki satışlarla sermaye kaynağı oluşturmaktadır. Maket üzerinden yapılan bu tür alımlar ilişkide zayıf taraf olan tüketici için büyük sorunları da beraberinde getirmektedir. İnşaat şirketleri konut projesini zamanında tamamlayamamakta, projeyi sonuçlandıramadan iflas etmekte, proje başkaca engeller sebebiyle sonuçlandırılamayacak hale gelmektedir. Tüketiciler ise bu tür durumlarda birikim yaparak yahut kredi çekerek girdikleri bu satım ilişkisinden zararlı çıkmaktadır.

Bu tür sözleşmelere Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi adı verilmekle birlikte, hem 4077 sayılı Kanun'da hem 6502 sayılı Kanun'da özel düzenlemelere yer verilmiştir. Bu düzenlemeler şüphesiz zayıf taraf olan tüketicinin korunması amacını gütmektedir. Bu yazı ile konu alınan karar da esas olarak bir Ön Ödemeli Satış Sözleşmesi'ne ilişkindir. Bu olayda sözleşme tüketici ile Belediye'nin kat karşılığı inşaat yapım işi ihalesi üzerine bırakılmış olan bir inşaat şirketi arasında yapılmaktadır. Davaya konu olan olayda da kanun koyucunun Ön Ödemeli Satış Sözleşmeleri'ne ilişkin tüketiciyi koruma kaygısının boş olmadığı görülmüştür. Zira inşaat şirketi tarafından proje bitirilememiş ve tüketici peşin ödediği konut bedellerinin iadesini talep etmek zorunda kalmıştır.

Davaya konu olaya çözüm getiren merciler farklı bir değerlendirmede bulunarak taraflar arasında satış sözleşmesi bulunduğunu, sözleşme kapsamında ayıplı ifa bulunduğunu değerlendirmiş ve Belediye'yi de konut projesine ilişkin reklam-tanıtım faaliyetlerinde bulunduğu gerekçesiyle güven teorisi kapsamında sorumlu tutmuşlardır. İncelenen karar, konut projesi kapsamında ödenen bedellerin tüketiciye iadesi sonucunu içerse de, özel bir düzenleme bulunmasına rağmen buna gidilmemesi, ayıp hükümlerine ilişkin yanlış değerlendirmelerde bulunulması, Tüketici Kanunu'nun uygulanıp uygulanamayacağı noktasında yeterli araştırmanın yapılmamış olması ve güven teorisi açısından ilgi çekici olup aşağıda detaylı bir şekilde ele alınacaktır.

II. OLAYIN ÖZETİ

İşbu yazımız ile incelenecek olan karar, Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından verilmiş bulunan 16.05.2019 tarih ve E. 2018/13-923, K. 2019/570 numaralı karardır. Bu kararın konusunu teşkil eden olayda davalı tarafta Belediye ve bir Anonim Şirket yer alırken; davacı tarafta bu Anonim Şirket'ten proje halindeki taşınmazı satın almış bir kişi bulunmaktadır.

Davalı tarafta bulunan Belediye arsa sahibi olup bu arazi üzerine kat karşılığı inşaat yapım işi ihalesine çıkmıştır. Yapılan bu ihale, Anonim Şirket üzerine bırakılmakla, 20.06.2006 tarihinde Belediye ile bu Şirket arasında kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi imzalanmıştır. Yapılan kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesine göre arsa üzerine 512 daire inşa edileceği, bu dairelerden 128 adedin Belediye'de kalacağı, 384 adedin Şirket'e kalacağı ve Şirket'in ayrıca 267.800,00 TL bedeli Belediye'ye ödeyeceği kararlaştırılmıştır. Diğer taraftan, inşaat süresinin yirmi altı ay sonunda 20.08.2008 tarihinde sonuçlanacağı, inşaatın bu sürede sonuçlanmaması halinde günlük 400,00 TL cezai şart işlemek kaydı ile yüz yirmi gün daha süre verileceği, bu yüz yirmi gün sonunda da inşaatın tamamlanmaması halinde Belediye Encümeni tarafından takdir edilecek ceza ve gün ile inşaatın tamamlatılabileceği gibi yatırılan bedel ve teminat irat kaydedilerek sözleşmenin feshine karar verilebileceği kararlaştırılmıştır. Ayrıca Belediye'nin inşaatın hangi safhasında olunursa olunsun Şirket tarafından sözleşmeye uyulmaması halinde Belediye'nin ihtarı ve on günlük süre sonunda da tek taraflı olarak Sözleşme'yi feshedebileceği, tek taraflı fesih halinde yapılan inşaat bedelinden ve inşaat için alınan şantiyedeki malzemelerden kaynaklı Şirket'in hiçbir hak talep edemeyeceği belirtilmiştir.

Yüklenici Şirket inşaatı 20.08.2008 tarihinde tamamlayamamış ve Belediye tarafından 25.03.2009 tarihli karar ile Şirket'e inşaatı tamamlamak için günlük cezai şart uygulanmak kaydıyla 30.11.2009 tarihine kadar ek süre verilmiştir. Bu süre tamamlanmadan 07.10.2009 tarihinde Şirket ve Belediye arasında yapılan ek sözleşme ile Şirket'in öncelikle Belediye'ye verilecek 128 daire üzerinde inşaatı yoğunlaştırması kararlaştırılmıştır. Sonrasında, Belediye Encümeni tarafından verilen 07.07.2010 tarihli karar ile günlük cezai şart uygulanmak suretiyle 30.05.2011 tarihine kadar Şirket'e ek süre verilmiştir. Belediye ise, 15.07.2011 tarihli ihtarname ile inşaatı tamamlaması için yükleniciye 10 günlük süre vermiş ve 17.08.2011 tarihinde Belediye Encümeni tarafından kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi feshedilmiştir. Fesih neticesinde Şirket tarafından veya Belediye'nin gösterdiği üçüncü kişilere toplam yüz seksen adet bağımsız bölümün tapudan ferağı verilmiştir. Fesihe karşı Şirket tarafından haksız fesih bulunduğu yönünde tespit davası açılmış olsa da bu dava reddedilmiş ve Yargıtay incelemesi neticesinde onanarak kesinleşmiştir.

Süreç boyunca, Davalı Belediye tarafından Şirket'e ihale edilen yapım işinin Belediye'nin internet sitesinde, bilboardlarında, otobüslerinde ve çöp kamyonlarında reklamı yapılmıştır. Ayrıca, konut

projesinin yapılacağı şantiyede, konut projesine ait broşür ve kataloglarda da Belediye'nin isim ve logosuna da yer verilmiştir. Belediye tarafından sair yayın organlarında da konut projesi halka duyurulmuş ve konut projesinin tamamlanacağı yönünde ifadelerde bulunulmuştur.

Davacı ise, 17.12.2007 ve 22.03.2009 tarihlerinde iki daire için Şirket ile toplamda iki ayrı satış sözleşmesi imzalamış durumdadır. Davacı tarafından bu bağımsız bölümlerin bedeli Davalı Şirket'e ödenmiştir. Davacı 2008 yılı sonunda teslim edileceği öngörülen daireler teslim edilmeyince Belediye'ye başvurmuş ve Belediye tarafından sorunun çözüleceği belirtilmiştir. Davacı sorunun çözüme kavuşturulmaması ve gecikmenin sürmesi üzerine, Tüketici Mahkemesi'ne başvurarak satın aldığı ve bedelini ödediği bağımsız bölümlerin tapu kaydının iptali ile adına tescilini, bunun mümkün olmaması halinde ödediği bedelin ticari faizi ile iadesini talep ve dava etmiştir.

III. TARAFLARIN İDDİA VE SAVUNMALARI

A. Davacının İddia ve Savunmaları

Davacı'nın iddialarını aşağıdaki şekilde gruplara ayırmak mümkün olacaktır.

1. Davacı'nın Belediye'nin Konut Projesine Dair Oluşturduğu Güvene Dayanarak Konut Satın Aldığı İddiası

Davacı, Belediye ile Şirket arasında imzalanan 20.06.2006 tarihli kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi çerçevesinde Belediye'nin yazılı ve görsel medyada tanıtım ve reklam yaptığını, Şirket'in konut projesine dair çıkarttığı tanıtım materyalinde logosunun ve isminin yer aldığını, konut projesinin şantiye sahasında Belediye'ye ait flamanın dalgalandığını, Belediye'nin internet sitesinde konut projesinin kendisine ait olduğuna dair ifadelere ve insanların konut projesinden ev almaya teşvik eden ifadelere yer verildiğini iddia ederek; Belediye'nin oluşturduğu bu güven nedeni ile Şirket'ten iki adet bağımsız bölüm satın aldığını belirtmiştir.

2. Kat Karşılığı İnşaat Projesinin Süresinde Bitirilmediği ve Davalılarca Somut Çözüm Sunulmadığı İddiası

Davacı, konut projesinin Şirket ve Belediye arasındaki sözleşmeye göre 2008 yılı sonunda teslim edilmesi ve en geç beş aylık gecikme ile tamamlanması gerektiğini; ancak konut projesinin otuz üç aylık gecikmeye rağmen sonuçlandırılmadığını iddia ederek; Belediye'ye sorunun çözümü için yapılan müracaatlara yönelik olarak sorunun çözüleceğinin bildirildiği fakat herhangi bir somut çözüm getirilmediğini beyan etmiştir.

3. **Belediye'nin Sözleşmeyi Feshetmesi ve Feshe Bağlı Oluşan Sonuç**

Davacı tarafından Belediye'nin sözleşmeyi feshetmeden önce kendisine ait olacak daireleri tamamlattığı ve sözleşmenin 22.maddesi gereğince fesih nedeniyle Şirket'in hiçbir hak talep edemeceği, fesihle birlikte tüm taşınmazların Belediye'ye kaldığı iddia edilmiştir.

4. **Belediye'nin Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi'nin Zamanında Bitirilmemesinde Kusurlu Olduğu İddiası**

Davacı, inşaatın bitirilmemesinde ve ihalenin borca batık olduğu anlaşılan şirkete verilmesinde davalı Belediyenin kusurlu ve sorumlu olduğunu iddia etmiştir.

Davacı bu iddiaları ileri sürmek suretiyle satın aldığı ve bedelini ödediği bağımsız bölümlerin tapu kaydının iptali ile adına tesciline, bunun mümkün olmaması halinde ödediği bedelin işleyecek ticari faizi ile tahsiline ve 2.000.00.TL manevi tazminatın tahsiline karar verilmesini istemiştir. Sonrasında Davacı tarafından yargılama sırasında verilen 13.06.2013 tarihli ıslah dilekçesi ile de J Blok 6. Kat. 13 numaralı daire için 104.000,00 TL ve 14 numaralı daire için 92.000,00 TL olmak üzere toplamda 196.000,00 TL'nin davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline karar verilmesini istemiştir.

B. **Davalıların İddia ve Savunmaları**

Yukarıda da bahsedildiği üzere, somut olayda iki davalı mevcut olup bir tanesi Şirket iken, diğeri Belediye'dir. İki davalının da iddia ve savunmaları birbirinden farklı olup ayrı ayrı ele alınmasında yarar bulunmaktadır.

1. **Davalı Belediye'nin İddia ve Savunmaları**

Davalı Belediye, idari yargının görevli olduğunu, Davacı ile aralarında herhangi bir sözleşme ilişkisinin bulunmadığını ve bu sebeple kendisine husumet yöneltilemeyeceğini, somut olayda taşınmaz satışına ilişkin bir sözleşme bulunduğundan Davacı ile diğer Şirket arasında adi yazılı şekilde yapılan sözleşmenin geçersiz olduğunu ve bu sözleşmeye kefaletinin olmadığını savunarak davanın usul ve esastan reddini talep etmiştir.

2. **Davalı Şirket'in İddia ve Savunmaları**

Şirket, Belediye'nin kat karşılığı inşaat sözleşmesindeki edimlerini yerine getirmediğini, Belediye tarafından hak edişlerin ödenmemesinden dolayı kendi borçlarını ödeyemediğini, Belediye'nin hissesine düşecek daireleri tamamlattıktan sonra aralarındaki sözleşmeyi haksız olarak feshettiğini, asıl sorumluluğun Belediye'de olduğunu, Davacı ile arasındaki satış sözleşmenin geçerli ve yürürlükte olduğunu savunarak davanın reddini talep etmiştir.

IV. MERCİLERİN ÇÖZÜMÜ

Somut olayda, ilk derece mahkemesi, Yargıtay ve Yargıtay Hukuk Genel Kurulu olmak üzere üç farklı mercinin çözümü mevcuttur. Bu çözümlerin ayrı ayrı ele alınmasında fayda bulunmaktadır.

A. İlk Derece Mahkemesinin Çözümü (Konya Tüketici Mahkemesi)

İlk derece mahkemesi tarafından Davalı Şirket'in yapmakta olduğu konut projesinin Davalı Belediye'nin desteği ile yapıldığının kamuoyuna duyurulduğu, Belediye'nin bu duruma herhangi bir itiraz ileri sürmediği, Belediye'nin projeyi tamamen benimseyerek ve sahiplenerek Belediye'nin imkanlarını kullandığı, konut projesinin Belediye'ye ait billboardlarda, çöp kamyonlarında, belediyenin her türlü yayın organında halka duyurulduğu ve bir kısım alıcılar nezdinde kat irtifakının ve tapunun doğrudan Belediye tarafından devredileceği yönünde haklı bir güven yaratıldığı değerlendirilmiştir.

Bu değerlendirmeye binaen, ilk derece mahkemesi tarafından Hukuk Genel Kurulu kararlarında yer verilen güven sorumluluğuna ilişkin ilkeler uyarınca Davacı'nın zararına sebep olan fiilin sadece yüklenici Şirket'e değil Belediye'ye de ait olduğu, bu nedenle her iki davalının da doğan zarardan sorumlu tutulması gerektiği belirtilmiştir.

Bu bağlamda, Davacı ile Şirket arasındaki süresinde ifa edilmeyen sözleşmenin davalılar arasındaki kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesinin feshedilmesi sebebiyle de ifasının imkânsız hâle geldiği, bu nedenle davacının sözleşmeden dönme ve menfi zararını isteme hakkının doğduğu değerlendirilmiştir.

İlk derece mahkemesi bu gerekçeler ile davanın kısmen kabulüyle 17.12.2007 tarihli ve 22.03.2009 tarihli konut satış sözleşmelerinin feshine, sözleşme bedelleri olan toplam 196.000,00 TL'nin 8.000,00TL'sine dava tarihinden, 188.000,00 TL'sine ıslah tarihinden itibaren yasal faiz işletilerek davalılardan müştereken ve müteselsilen tahsiline, manevi tazminat talebinin reddine karar vermiştir.

B. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin Çözümü

İlk derece mahkemesince verilen karar temyiz edilmek suretiyle Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin önüne gelmiştir. Burada yapılan incelemede, ilk derece mahkemesinin güven sorumluluğuna dayanarak Belediye'yi sorumlu tutmasını yerinde bulmayarak sözleşmenin nisbiliği ilkesi kapsamında bir değerlendirme yapmıştır. Buna göre, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi, sözleşmenin nispiliği ilkesi gereğince sözleşmelerin ancak taraflarını bağlayacağını, Davacı ve Şirket arasındaki sözleşmeye Belediye'nin taraf olmadığını, bu sebeple Şirket'in kusurundan dolayı Davacı'nın uğradığı zararı gidermekte sorumluluğunun söz konusu olmadığını belirtmiştir. Bu doğrultuda, Belediye'ye Davacı'nın tazminat taleplerine ilişkin olarak husumet yöneltilemeyeceği, pasif husumet yokluğu nedeniyle davanın reddine karar verilmesi gerekirken ilk derece mahkemesince verilen kararın usul ve yasaya aykırı olduğu

değerlendirmesi yapılarak bozma kararı verilmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi bu sebepten bozma kararı verdiği için, Belediye'nin diğer temyiz gerekçelerinin incelenmesine gerek görmemiştir.

C. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun Çözümü

İlk derece mahkemesi, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin bozma kararına karşı aynı gerekçe ile direnme kararı vermiştir. Direnme kararının da temyiz edilmesiyle dosya Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun önüne gelmiştir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu bu kararında, davanın taşınmaz satış sözleşmesinden tüketicinin ayıp iddiasıyla dönme ve tazminat istemine ilişkin olduğunu, Belediye'nin temyiz gerekçeleri çerçevesinde taraf sıfatı kavramının ve güven sorumluluğu hususunun irdelenmesi gerekiğini değerlendirmiştir.

Bu kararda, sıfatın dava konusu subjektif hak ile taraflar arasındaki ilişki olduğu; taraf ehliyetinin, dava ehliyetinin ve davayı takip yetkisinin dava taraflarının kişilikleri ile ilgili olduğu, taraf sıfatının dava konusu subjektif hak ile ilgili olduğu belirtilmiştir. Taraf sıfatının da maddi hukuka göre belirleneceği ifade edilerek sıfat yokluğunun hakim tarafından re'sen gözetilmesi gerektiği değerlendirilmiştir.

Bu kapsamda Belediye'nin somut davada taraf sıfatının olup olmadığının güven sorumluluğu kavramı etrafında irdelenmesi gerektiği belirtilirken güven sorumluluğu da temel olarak aşağıdaki şekilde ifade edilmiştir.

> "*Kendine özgü mahiyet arz eden güven sorumluluğu bir kişinin davranışlarıyla başkalarında yarattığı haklı beklentiler nedeniyle oluşan güven ilişkisinden kaynaklanır. Temeli Alman Borçlar Kanunu'nda yer alan, borçlar hukuku mevzuatımızda düzenlemesi bulunmamakla birlikte gerek Türk hukukunda gerekse İsviçre hukukunda kendisine uygulama yeri bulan bu teori bir kimsenin kendi yarattığı dış görünüşün meydana getirdiği sonuçlara kendisinin katlanmasının gerekliliği, aksi yönde bir düşüncenin iyi niyet kurallarına aykırılık teşkil edeceği kabulüne dayanır.*"

Bununla birlikte, güven sorumluluğunun varlığından söz edilebilmesi için güvenin haklı ve korunmaya layık olması ve karşı tarafça yaratılan güven hissi nedeniyle hareket ettiğini ileri süren kimsenin dürüst olması gerektiği değerlendirilmiştir. Ayrıca güven sorumluluğunun sözleşme ilişkisinin varlığını gerektirmediği, kusur sorumluluğu hallerinden olduğu, "*sözleşmeye taraf olmayan üçüncü bir kişiyi bir anlamda borç ilişkisinin tarafı hâline getirerek borç ilişkilerinin nispiliği kuralını da genişletir mahiyette*" olduğu belirtilmiştir.

Nispilik ilkesine de değinilerek, bunun mutlak bir kural olmadığı ve kimi hallerde sözleşmesel ilişkinin "*üçüncü kişilere de etkili olmasını sağlayan kanundan veya sözleşmeden kaynaklanan istisnalar söz*

konusu olabileceği" ve "*kimi durumlarda sözleşmeye taraf olmayan kişinin yarattığı görünüş*"ün de bu sonucu doğurabileceği değerlendirilmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından başka bir Belediye Başkanlığı'nın ortağı olduğu şirket tarafından yapılacak devre mülklere ilişkin reklam ve tanıtım faaliyetlerinde bulunduğu 04.05.2011 tarih ve E. 2011/13-56, K. 2011/264 sayılı Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararına atıfta bulunularak Belediye'nin bu olayda da güven sorumluluğu çerçevesinde sorumlu tutulduğu belirtilmiştir.

Bu açıklamalar ışığında somut olay değerlendirilerek, Belediye tarafından konut projesinin reklam ve tanıtım faaliyetlerinin yapılması, şantiye sahasında Belediye logosunun bulunması, Belediye'nin internet sitesinde konut projesine ilişkin halka duyuru yapması gibi sebeplerle Belediye'nin "*proje ile ilgilenen alıcılarda inşaatın Belediyenin güvencesi altında yapıldığı hususunda haklı ve korunmaya değer güven oluşturduğu*" değerlendirmesi yapılmıştır. Sonuç olarak da, satış sözleşmesinin Şirket tarafından ifa edilememesi nedeniyle Belediye'nin güven sorumluluğu gereğince davada sıfatının bulunduğu yönündeki direnme kararı usul ve yasaya uygun görülmüş ve Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin bozma kararına göre Davalı'nın diğer temyiz itirazları incelenmediğinden dosya Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'ne gönderilmiştir.

Yargıtay Hukuk Genel Kurulu kararında bir tane karşı oy bulunmaktadır. Bu karşı oy yazısına göre, Davalı Şirket ile Davalı Belediye arasında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi akdedildiği, Şirket'in proje finansmanı olarak üçüncü kişiler ile yazılı sözleşme yaptığı ve konut bedellerini aldığı, Davacı ile Şirket arasındaki sözleşmenin bu şekildeki bir satış sözleşmesi olduğu belirtilmiştir. Bu kapsamda, sözleşmenin nispiliği ilkesinin kural olduğu ve güven sorumluluğunun istisna teşkil ettiği ifade edilerek, istisnaların dar yorumlanması gerektiği belirtilmiştir. Belediye tarafından yapılan reklam ve tanıtım faaliyetlerinin imar ve şehirleşme faaliyetleri açısından normal olduğu ve güven sorumluluğuna gidilerek Belediye'nin sorumlu tutulmasının istisnaların dar uygulanması ilkesini ihlal ettiği savunulmuştur.

V. İLGİLİ MEVZUAT

Somut olay ile ilgili bulunan mevzuat hükümleri aşağıdaki gibidir:

- **4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun**
    - Madde 3/1-(c): Mal: Alışverişe konu olan taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi malları,
    - Madde 3/1-(e): Tüketici: Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiyi,

- Madde 3/1-(f): Satıcı: Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki faaliyetleri kapsamında tüketiciye mal sunan gerçek veya tüzel kişileri,
- Madde 3/1-(h): Tüketici İşlemi: Mal veya hizmet piyasalarında tüketici ile satıcı sağlayıcı arasında yapılan her türlü hukuki işlemi,
- Madde 7: (1) Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilânı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satımdır.

  (2) Kampanyalı satışlar Bakanlığın izni ile yapılır. Bakanlık hangi tür satışların izne tabi olacağını, ön ödeme, taksit miktarı, teslim süresi, üretici firma garantisi, yatırılacak teminat ile kampanyalı satışlarda uyulması gereken usul ve esasları tespit eder.

  İlan ve taahhüt edilen mal veya hizmetin teslimatının veya ifasının hiç ya da gereği gibi yapılmaması durumunda, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı üretici, ithalatçı ve 10 uncu maddenin beşinci fıkrasına göre kredi veren müteselsilen sorumludur. İlan ve taahhüt edilen konutun teslimatının hiç, gereği gibi ya da zamanında yapılmaması durumunda, 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre kredi veren konut finansmanı kuruluşu, satıcı, sağlayıcı, bayi, acente, imalatçı üretici, ithalatçı ile birlikte, kullandırdığı kredi miktarı kadar müteselsilen sorumludur. Konut finansmanı kuruluşları tarafından 10/B maddesinin dokuzuncu fıkrasına göre verilen kredilerin devrolması halinde dahi, kredi veren konut finansmanı kuruluşunun sorumluluğu devam eder. Krediyi devralan kuruluş bu madde kapsamında sorumlu olmaz.

  (3) Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür.

  (4) Kampanyayı düzenleyen, kampanyalı satışlarda düzenlenecek yazılı sözleşmede, 6/A maddesinin ikinci fıkrasında belirtilen bilgilere ek olarak "kampanya bitiş tarihi" ve "mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekli"ne ilişkin bilgileri de içeren sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.

  (5) Sözleşmede aksi kararlaştırılmadıkça, ön ödeme tutarı, mal veya hizmetin satış bedelinin yüzde kırkından fazla olamaz.

  (6) Kampanyalı satışlarda malın teslim ya da hizmetin ifa süresi on iki ayı aşamaz. Konut ve tatil amaçlı taşınmaz mallar için bu süre otuz aydır.

  (7) Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılmak zorundadır.

  (8) Kampanyalı taksitle satışlarda 6/A maddesi hükümleri de uygulanır.

- **Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik (mülga)**

- Madde 6/1: Kampanyalı satışlarda satıcı veya sağlayıcı aşağıdaki bilgileri yazılı olarak bildirmek ve taraflar arasında aktedilen sözleşmenin bir nüshasını tüketiciye vermek zorundadır.

- **Türk Medeni Kanunu**
  - Madde 2: Herkes, haklarını kullanırken ve borçlarını yerine getirirken dürüstlük kurallarına uymak zorundadır.

VI. ÇÖZÜMÜ GEREKEN HUKUKİ PROBLEMLER

Yukarıda ele alındığı üzere, somut olayda üç farklı taraf ve bu taraflar arasındaki ilişkileri düzenleyen ayrı hukuki rejimler bulunmaktadır. Öyle ki bir tarafta, Kamu İhale Kanunu'na göre yapılmış bir ihale neticesinde imzalanan kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi bulunurken diğer tarafta özel hukuk kişileri arasında yapılmış bir sözleşme bulunmaktadır.

Bu doğrultuda, Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında olup olmadığının incelenmesi eğer böyle ise bu Kanun çerçevesinde hukuki nitelendirmesinin yapılması gerekmektedir. Davacı'nın bu Kanun kapsamında olduğunun değerlendirilmesi halinde, sözleşmenin geçerli olup olmadığı, Davacı'nın seçimlik haklarının neler olduğu, bu seçimlik hakların kanuna uygun olarak talep edilip edilmediği araştırılmalıdır.

Şirket ile Belediye arasındaki ilişkinin somut olayın çözümünde irdelenmesi gerekmektedir. Ancak, buradaki inceleme kamu ihalesinin hukuka uygun olup olmadığı veya Şirket ve Belediye arasındaki kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesine dair hukuka uygunluk irdelemesi şeklinde olmayacaktır.

Bu noktada, Davacı'nın Belediye'ye yönelmiş tazminat talebi bulunduğundan Belediye'nin konut projesine ilişkin reklam ve tanıtım faaliyetlerinin güven ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi, nispilik ilkesinin göz önünde bulundurulması ve Kamu İhale Kanunu çerçevesinde bir değerlendirme yapılması gerekmektedir. Bu irdelemenin sağlıklı bir şekilde yapılabilmesi için Belediye'nin Davacı ile Şirket arasındaki satış sözleşmesinde bir konumu olup olmadığı var ise bunun hukuki olarak ne olduğu açık bir biçimde ortaya konulmalıdır.

Bu açıklamalar ışığında, somut olaya ilişkin olarak çözümü gereken hukuki problemler şu şekildedir:

1- Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında olup olmadığı,
2- Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin hukuki nitelendirmesinin yapılması,
3- Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin geçerli olup olmadığı,
4- Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin ihlal edilip edilmediği,

5- Somut olayda ayıplı ifa olup olmadığı,
6- Davacı'nın başvurabileceği hükümlerin neler olduğu,
7- Davacı'nın Belediye'ye karşı hak talebinde bulunmasının mümkün olup olmadığı

Aşağıdaki başlık altında, yer verilen bu hukuki problemler detaylı bir şekilde çözümlenmeye çalışılacaktır.

VII. GÖRÜŞ

A. Şirket ile Davacı Arasındaki Sözleşmenin 4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Olup Olmadığı

Her ne kadar ele alınan somut olayın çözümü için mercilerin verdiği kararlarda irdelenmemiş olsa da, Şirket ile Davacı'nın 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun ("Kanun" olarak anılacaktır) kapsamında olup olmadığının değerlendirilmesi gerekmektedir. Zira bu değerlendirme neticesinde, Şirket ile Davacı arasındaki hukuki işlemin nitelendirilmesi mümkün olabilecektir.

Bu kapsamda, Kanun'da yer alan tanımlara bakılmasında yarar bulunmaktadır. Bu tanımlara göre, "*Mal: Alışverişe konu olan taşınır eşyayı, konut ve tatil amaçlı taşınmaz malları ve elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri gayri maddi malları*", "*Tüketici: Bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişiyi*", "*Satıcı: Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki faaliyetleri kapsamında tüketiciye mal sunan gerçek veya tüzel kişileri*" ve "*Tüketici İşlemi: Mal veya hizmet piyasalarında tüketici ile satıcı sağlayıcı arasında yapılan her türlü hukuki işlemi*" ifade etmektedir.

Somut olayda taşınmaz satan bir Şirket ve bu taşınmazı alan bir gerçek kişi bulunmaktadır. Bir taşınmazın Kanun kapsamında sayılabilmesi için "konut" veya "tatil amaçlı" olması gerekmektedir. Olayımızdaki taşınmazınların "konut" olduğu tartışma konusu değildir. Ancak Davacı'nın Kanun nazarında tüketici sayılması için bu konutu "ticari veya mesleki olmayan" amaçlarla edinmiş olması gerekmektedir. Peşinen belirtmek gerekir ki, Davacı, Şirket'ten farklı zamanlarda iki farklı konut satın almıştır. Bu tarihler, 17.12.2007 ve 22.03.2009 olup birbirinden çok uzak tarihler değildir. Kanımızca, Davacı'nın halihazırda oturduğu konutun kiralık olup olmadığı, Davacı'nın kaç adet konutunun bulunduğu, bunların kira gelirini elde edip etmediği veya konut alım-satım işinden gelir elde edip etmediği araştırılmalıdır. Bu hususlar somut olayda aydınlatılmamış olduğundan konutların ticari veya mesleki amaçlarla alındığı yönünde şüphe bulunmaktadır. Bununla birlikte, tüketici tarafından salt yatırım amacıyla alınmış olunan bir taşınmaz söz konusu olduğunda dahi bunun tüketici işlemi

sayılmaması gerektiğini savunan görüş bulunmaktadır.[1] Ancak kararın detaylı bir şekilde irdelenmesi adına konutların Davacı tarafından kendi şahsi kullanımı için satın alınmış olduğu varsayılacaktır.

Diğer taraftan, Şirket'in Kanun kapsamında "Satıcı" olarak nitelendirilmesinin de önemi bulunmaktadır. Bu noktada, Şirket'in "ticari ve mesleki faaliyetleri kapsamında" tüketiciye mal sunduğu noktasında tartışma bulunmamaktadır. Bununla birlikte ilgili hükümde "kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere" denildiğinden, Belediye'nin de Kanun kapsamında sayılmasında bir engel bulunmamaktadır.

Son olarak, Kanun'da tüketici işlemi mal veya hizmet piyasalarında tüketici ile satıcı arasında yapılan "her türlü hukuki işlemi" ifade ettiğinden Davacı ile Şirket arasındaki sözleşmesinin bir tüketici işlemi olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

Bu açıklamalar ışığında, Davacı'nın konutları satın alma amacının ticari veya mesleki olabileceği yönündeki şüphemiz mahfuz tutularak, Davacı'nın tüketici, Şirket'in satıcı ve aralarındaki işlemin tüketici işlemi olduğu değerlendirmesi yapılabilecektir.

B. Şirket ile Davacı Arasındaki Sözleşmenin Hukuki Nitelendirmesinin Yapılması

Dosya kapsamından, 17.12.2007 ve 22.03.2009 tarihlerinde Davacı ile Şirket arasında henüz tamamlanmamış konutlar için sonradan teslim şartı ile yazılı satış sözleşmesi yapıldığı anlaşılmaktadır. Bu tür sözleşmelere "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmeleri" denilmekle birlikte, bu sözleşmeler 4077 sayılı Kanun kapsamında özel bir hüküm çerçevesinde değerlendirilmektedir. 4077 sayılı Kanun'un 7/1.maddesine bakıldığında "*Kampanyalı satış, gazete, radyo, televizyon ilânı ve benzeri yollarla tüketiciye duyurularak düzenlenen kampanyalara iştirakçi kabul edilmesi ve malın veya hizmetin daha sonra teslim veya ifa edilmesi suretiyle yapılan satımdır*" denilmektedir.[2] somut sözleşmenin "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi" olmakla birlikte 4077 sayılı Kanun çerçevesinde bir "Kampanyalı Satış" olduğunu söylemek mümkün olacaktır. İlgili Kanun'un 7.maddesinde öngörülen "Kampanyalı Satışlar" maddesinin gerekçesinde de yer aldığı üzere,

> *"... piyasada maketten satış veya yap-sat olarak adlandırılan bu tür sözleşmelerde, henüz ortada bir konut olmadan tüketicilerin para ödemeye başlaması nedeniyle kanun koyucu bu sözleşmeleri özel bir hukuki rejime tabi tutarak tüketiciyi korumak istemiştir*."

[1] Gümüş, M. A. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Genel Bakış, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Kongre, Ed. Tokbaş, H./Üçışık, F., Ankara 2015, s. 22.
[2] Özel, Çağlar. "Tüketicinin Korunması Hukuku", Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020, s. 219.

Görüldüğü üzere, Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin türü "Ön Ödeme Konut Satış Sözleşmesi" olup 4077 sayılı Kanun'un 7.maddesi kapsamında "Kampanyalı Satış" hükümlerine tabidir.[3]

C. Şirket ile Davacı Arasındaki Sözleşmenin Geçerli Olup Olmadığı

Şirket ile Davacı arasındaki Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi'nin geçerli olup olmadığının değerlendirilmesi için 4077 sayılı Kanun'un 7.maddesi ile Kampanyalı Satışlara İlişkin Uygulama Usul ve Esasları Hakkında Yönetmelik'in ("Mülga Yönetmelik" olarak anılacaktır) 6/1.maddesi hükmüne bakılması gerekmektedir.

Bu doğrultuda, ilgili mevzuatta öngörülen temel şekil şartları şu şekilde sıralanabilecektir:

1. Somut olayda konut satışı olduğu için Mülga Yönetmelik'in 7/2.maddesi gereği Bakanlık izni,
2. Mülga Yönetmelik'in 6/1.maddesi gereği yazılı sözleşme,
3. Sözleşmede "kampanya bitiş tarihi" ve "mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekli" hususlarının belirlenmiş olması,

Bu şekil şartları çerçevesinde bir değerlendirme yapıldığında, somut olayda Şirket'in Bakanlık'tan izin alıp almadığı, sözleşmede "kampanya bitiş tarihi" ve "mal veya hizmetin teslim veya yerine getirilme tarih ve şekli" hususlarının belirlenip belirlenmediği bilinmemektedir. Bu husulardaki eksikliğin sözleşmeyi geçersiz kılacağını belirtmekle birlikte, bundan sonraki açıklamalar bu unsurlarda bir eksiklik bulunmadığı varsayımı ile yapılacaktır.

Dosya kapsamından sabit olduğu üzere, Davacı ile Şirket arasında yazılı bir sözleşme yapıldığı, bu sözleşmenin konutların satışına ilişkin olduğu bilinmektedir. Hal böyle iken, Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin, yukarıdaki varsayımımız mahfuz tutularak, geçerli olduğunu söylemek mümkün olacaktır.

D. Şirket ile Davacı Arasındaki Sözleşmenin İhlal Edilip Edilmediği

Davacı ile Şirket arasındaki sözleşmelerin 17.12.2007 ve 22.03.2009 tarihlerinde yapıldığı ve Şirket ile Belediye arasındaki sözleşmede konut projesinin bitiş tarihinin 20.08.2008 olduğu, bu tarihte bitirilmeme halinde Şirket'in yüz yirmi günlük bir uzatma süresinin olduğu ve Belediye'nin başka süre uzatımları verebileceği dosya kapsamından bilinmektedir. Yine, Belediye'nin Şirket ile arasındaki kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesini 17.08.2011 tarihinde feshetmesi ile konutların Şirket tarafından tamamlanıp teslim edilmesinin imkansızlaştığı da bilinmektedir.

[3] Öcal, Şebnem ve Öcal Levent, "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği Ve Ön Ödemeli Konutların Değerlemesi", Erişim Tarihi: 14 Aralık, 2020, s. 278, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2019-144-1875.

Şirket ve Belediye arasındaki sözleşmenin feshedilmesinden bağımsız olarak, süreler 4077 sayılı Kanun'un 7.maddesi kapsamında değerlendirildiğinde, Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmelerinde "*Konut amaçlı taşınmaz mallar için malın tesilimi süresinin otuz ayı geçemeyeceği*" ve "*Tüketicinin ödemeye ilişkin tüm edimlerini yerine getirmesi durumunda, malın teslimi ya da hizmetin ifası, ödemenin bitimini takiben en geç bir ay içinde yapılmak zorunda olduğu*" düzenlenmiştir. Davacı ile Şirket arasındaki sözleşmede bir bitiş süresinin öngörüldüğüne dair bir hüküm olup olmadığı bilinmediğinden, Kanun'daki süreler esas alındığında 17.12.2007 tarihinde yapılan sözleşmenin bitiş tarihi 17.06.2010 iken; 22.03.2009 tarihli sözleşmenin bitiş tarihi 22.09.2011 olacaktır. Diğer taraftan, Davacı tarafından ödemeye ilişkin tüm edimler sözleşme tarihlerinde yerine getirilmiş ise, 17.12.2007 tarihli sözleşmenin ifa tarihinin 17.01.2008 olduğu; 22.03.2009 tarihli sözleşmede ise 22.04.2009 olduğu söylenebilecektir.

Dosya kapsamından Davacı'nın konut bedellerini sözleşme tarihinde ödemiş olduğu anlaşılmaktadır. Hal böyle iken, Şirket'in ifa süreleri 17.01.2008 ile 22.04.2009 şeklinde olup Şirket'in bu sürelerde herhangi bir ifada bulunmadığı açıkça ortadadır. Bu bağlamda, Şirket'in Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi'ni ihlal ettiği söylenebilecektir.

E. Somut Olayda Ayıplı İfa Olup Olmadığı,

Somut olayın çözümünü gerçekleştiren merciler davanın "*taşınmaz satış sözleşmesinden tüketicinin ayıp iddiasıyla dönme ve tazminat istemine*" ilişkin olduğu değerlendirmesinde bulunmuşlardır. Bu kapsamda olayda ayıplı ifa bulunup bulunmadığı hususu olayın gerçekleştiği tarihte yürürlükte bulunan 818 sayılı Borçlar Kanunu ve 4077 sayılı Kanun hükümleri çerçevesinde değerlendirilmelidir.

İfa, borçlunun borcunu oluşturan edimi borca uygun bir biçimde yerine getirmesi iken; ayıba karşı tekeffülden söz edilebilmesi için ifanın gerçekleşmiş olması gerekmektedir.[4] 818 sayılı Borçlar Kanunu'nun 183.maddesinde de düzenlendiği üzere, "*Halin icabından veya hususi şartlardan mütevellit istisnaların maadasında, satılan şeyin nefi ve hasarı akdin in'ikadı anından itibaren müşteriye intikal eder*" denilmektedir. Olayda bir taşınmaz satışı söz konusu olduğundan, taşınmazın yarar ve hasarı tescil anında alıcıya geçecektir.[5] Hal böyle iken, taşınmazda bir ayıp var ise, satıcının bundan sorumlu olması için, ayıbın tescilden önceki dönemde var olması gerekmektedir. Bununla birlikte satıcının ayıptan sorumlu olması için alıcının muayene ve ihbar külfetlerini süresi içinde yerine getirmesi gerekmektedir.[6] Ne var ki, somut olayda Şirket tarafından gerçekleştirilmiş bir ifa söz konusu değildir.

---

[4] Özel, Çağlar. "Tüketicinin Korunması Hukuku", Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020, s. 118.
[5] Özçelik, Ş. Barış, "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk", Erişim Tarihi: Aralık 15, 2020, s. 1170, http://yoksis.bilkent.edu.tr/pdf/files/12451.pdf.
[6] Özel, Çağlar. "Tüketicinin Korunması Hukuku", Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020, s. 121.

6502 sayılı TKHK'nun 8/3.maddesi hükmünde "*Sözleşmeye konu olan malın, sözleşmede kararlaştırılan süre içinde teslim edilmemesi*" ayıplı ifa kapsamında alınmış olsa da, 4077 sayılı Kanun'da böyle bir düzenleme söz konusu değildir. Bu doğrultuda, Şirket ile Davacı arasında yapılmış bulunan sözleşmede ifa gerçekleşmemiş olduğundan gerek 818 sayılı Kanun kapsamındaki gerekse 4077 sayılı Kanun kapsamında "ayıplı ifa"dan da söz edilmesi mümkün değildir.

F. Davacı'nın Başvurabileceği Hükümlerin Neler Olduğu

Somut olay özelinde, Davacı ile Şirket arasındaki sözleşmenin süresinde ifa edilmemiş olması söz konusudur. Ayrıca Şirket ile Belediye arasındaki kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi feshedildiğinden, sözleşmenin Şirket tarafından ifa edilmesi imkansızlaşmıştır. Öncelikle imkansızlık hali dışlanarak Davacı'nın 4077 sayılı Kanun ve 818 sayılı Borçlar Kanunu kapsamında başvurabileceği hükümler ele alınacaktır.

Bu çerçevede, Davacı ile Şirket arasındaki sözleşmenin bir Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi olduğu değerlendirmesi ile 4077 sayılı Kanunu'nun bu sözleşmeye ilişkin hükümlerine bakılmalıdır. 4077 sayılı Kanun'un 7.maddesinde "*Tüketici kampanyadan ayrılmaya karar verdikten sonra kampanyayı düzenleyen, mal veya hizmetin tüketiciye teslim tarihini geçmemek şartıyla tüketicinin o ana kadar ödediği tüm bedeli ödemekle yükümlüdür*" düzenlemesi yapılmak suretiyle tüketicilere Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi'nden ayrılmaya karar verebilecekleri ve ayrılma hakkının kullanılması ile kampanyayı düzenleyenlerin aldıkları tüm bedeli tüketiciye ödemekle yükümlü oldukları öngörülmüştür.

Bir yukarıdaki başlık altında yapılan açıklamalar tahtında, olayda Şirket tarafından gerçekleştirilmiş bir ifa olmadığından; ayıp hükümlerine başvurulamayacağı anlaşılmıştır. Bununla birlikte, 6502 sayılı Kanun'un 8/3.maddesi kapsamında sözleşmenin süresi içinde ifa edilmemesinin ayıplı ifa kabul edildiği belirtilmiştir. Bu meyanda, somut olayda 6502 sayılı Kanun döneminde gerçekleşmiş olsa idi, olayda ayıplı ifa bulunduğu ve Davacı'nın seçimlik hakları olan "*a) Satılanı geri vermeye hazır olduğunu bildirerek sözleşmeden dönme, b) Satılanı alıkoyup ayıp oranında satış bedelinden indirim isteme, c) Aşırı bir masraf gerektirmediği takdirde, bütün masrafları satıcıya ait olmak üzere satılanın ücretsiz onarılmasını isteme, ç) İmkân varsa, satılanın ayıpsız bir misli ile değiştirilmesini isteme*" gündeme gelecek ve Davacı 11/5.maddesi hükmü uyarınca sözleşmeden dönme hakkını kullanarak iade talep edebilecek idi.

Diğer taraftan, Davacı'nın genel hükümler dairesinde 818 sayılı Kanun'un 96.maddesine dayanması mümkündür. Zira bu hükme göre "*Alacaklı hakkını kısmen veya tamamen istifa edemediği takdirde borçlu kendisine hiç bir kusurun isnat edilemiyeceğini ispat etmedikçe bundan mütevellit zararı tazmine*

mecburdur" denilmektedir. Bu noktada, Şirket ile Belediye arasındaki kat karşılığı inşaat yapım işi sözleşmesi feshedildiğinden, Davacı ile Şirket arasında sözleşmenin Şirket tarafından ifa edilmesi imkansızlaşmıştır. 818 sayılı Kanun'un 117.maddesi "*Borçluya isnat olunamıyan haller münasebetiyle borcun ifası mümkün olmazsa, borç sakıt olur*" hükmünü havidir. Ancak somut olay kapsamında bilinmektedir ki, Şirket tarafından Belediye'ye karşı açılan haksız feshin tespiti davası reddedilmiş ve kesinleşmiştir. Bu çerçevede imkansızlık halinin Şirket'in kusuru ile gerçekleştiği söylenebileceğinden, Davacı'nın 818 sayılı Kanun'un 96.maddesi kapsamında tazminat talep etmesi mümkün olacaktır. Bununla birlikte Davacı yine 818 sayılı Kanun'un 106/2.maddesi hükmüne dayanarak Şirket'in hal ve vaziyetinden mehil verme tedbirin tesirsiz olacağını gerekçe göstererek sözleşmeden dönerek tazminat talebinde bulunabilecektir.

G. Davacı'nın Belediye'ye Karşı Hak Talebinde Bulunmasının Mümkün Olup Olmadığı

Yukarıda bahsedildiği üzere, Belediye, ihaleye çıkmış olduğu ve Davalı Şirket üzerine bırakılan kat karşılığı yapım işi sözleşmesinin konu aldığı konut projesine ilişkin olarak Belediye'nin internet sitesinde, bilboardlarında, otobüslerinde ve çöp kamyonlarında reklam yapmış; ayrıca, konut projesinin yapılacağı şantiyede, konut projesine ait broşür ve kataloglarda Belediye'nin isim ve logosuna da yer verilmiştir. Belediye tarafından sair yayın organlarında da konut projesi halka duyurulmuş ve konut projesinin tamamlanacağı yönünde ifadelerde bulunulmuştur. Davacı ise, Belediye'nin konut projesine dair oluşturduğu güvene dayanarak Şirket'ten konut satın aldığını iddia etmiştir. Davalı Belediye sözleşmenin nispiliği ilkesi çerçevesinde kendisinin sorumlu tutulamayacağını belirtmiş olsa da Yargıtay Hukuk Genel Kurulu güven prensibi çerçevesinde Davacı'nın Belediye'ye yönelttiği tazminat talebini yerinde bulmuştur. Bu noktada Yargıtay Hukuk Genel Kurulu tarafından yerli ve yabancı doktrin ve içtihata yer verilerek detaylı bir şekilde yapılan güven prensibi değerlendirmelerine katılınmaktadır.

VIII. SONUÇ

Bu yazı ile somut olay çerçevesinde çözümü gerektiği düşünülen hukuki problemlere ilişkin görüşler kapsamında üç temel noktada yargı mercileri tarafından eksik değerlendirme yapıldığı görülmüştür. İlk olarak, Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun dahilinde olup olmadığı irdelenmemiş, ikincil olarak Şirket ile Davacı arasındaki sözleşmenin nitelendirmesi doğru yapılmamış ve son olarak somut olayda ayıplı ifa bulunduğu şeklinde yanlış değerlendirme yapılmıştır.

Davacı'nın "tüketici" sıfatını haiz olup olmadığı hususunda halihazırda oturduğu konutun kiralık olup olmadığı, Davacı'nın kaç adet konutunun bulunduğu, bunların kira gelirini elde edip etmediği veya konut alım-satım işinden gelir elde edip etmediği araştırılmamıştır. Gerçekten de bu araştırmaların

yapılmış olması neticesinde, Davacı'nın söz konusu konutları ticari veya mesleki amaçlar ile almış olduğu ortaya çıksa idi, somut olay Tüketici Mahkemelerinin görev alanında değerlendirilemeyecekti.

Somut olayda taşınmaz satış sözleşmesi bulunduğu değerlendirilmiş; Türk Medeni Kanunu'nun 706.maddesi olan "*Taşınmaz mülkiyetinin devrini amaçlayan sözleşmelerin geçerli olması, resmî şekilde düzenlenmiş bulunmalarına bağlıdır*" hükmü göz ardı edilmiştir. Davacı ile Şirket arasında yazılı bir sözleşme olduğu dosya kapsamından bilinmekle birlikte bir taşınmaz satış sözleşmesi bulunduğu değerlendirmesinde bunun hükümsüz olduğu açıkça ortadadır. Ayrıca, 4077 sayılı Kanun'un somut davaya uygulandığı değerlendirildiğinde özel hüküm olan 7.maddeyi esas almak ve taraflar arasındaki sözleşmenin Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesi olduğunu değerlendirmek yerinde olurdu. Ne var ki, somut olayda yargı mercileri bu hususları göz ardı ederek eksik karar vermişlerdir.

Son olarak, yargı mercileri yukarıda belirtildiği üzere taraflar arasındaki sözleşmeye ilişkin yanlış nitelendirme yapmanın yanında davanın "*taşınmaz satış sözleşmesinden tüketicinin ayıp iddiasıyla dönme ve tazminat istemine*" ilişkin olduğunu değerlendirmiştir. Davaya konu olayda 4077 sayılı Kanun ile 818 sayılı Kanun'un yürürlükte bulunduğu göz önünde bulundurulduğunda ayıplı ifanın olup olmadığının değerlendirilmesi için ortada bir ifa bulunması gerektiği açıkça ortadadır. Ne var ki, davaya konu olayda Şirket tarafından gerçekleştirilmiş bir ifa bulunmamaktadır. Sözleşmenin süresinde ifa edilmemiş olması 6502 sayılı Kanun'un 8/3.maddesi kapsamında ayıplı ifa sayılsa da somut olay bakımından böyle bir husus söz konusu değildir. Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun güven teorisine ilişkin değerlendirmelerine katılmakla birlikte Davacı'nın "tüketici" sıfatını haiz olup olmadığı değerlendirilmeksizin, taraflar arasındaki sözleşme yanlış nitelendirilerek ve ifa bulunmamasına rağmen ayıplı ifa bulunduğu değerlendirilerek verilen karara bu gerekçeler ile katılmak mümkün gözükmemektedir.

KAYNAKÇA

Gümüş, M. A. 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Genel Bakış, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku ve Uygulamaları, Kongre, Ed. Tokbaş, H./Üçışık, F., Ankara 2015.

Öcal, Şebnem ve Öcal Levent, "Ön Ödemeli Konut Satış Sözleşmesinin Hukuki Niteliği Ve Ön Ödemeli Konutların Değerlemesi", Erişim Tarihi: 14 Aralık, 2020, http://tbbdergisi.barobirlik.org.tr/m2019-144-1875.

Özçelik, Ş. Barış, "6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'a Göre Taşınmazlarda Ayıptan Sorumluluk", Erişim Tarihi: Aralık 15, 2020, http://yoksis.bilkent.edu.tr/pdf/files/12451.pdf.

Özel, Çağlar. "Tüketicinin Korunması Hukuku", Ankara: Seçkin Yayınevi, 2020.