

Esas No : 2026/23  
Karar No : 2026/496

T. C.  
YARGITAY  
6. HUKUK DAİRESİ

TÜRK MİLLETİ ADINA  
YARGITAY İLÂMI

Esas No : 2026/23  
Karar No : 2026/496

İNCELENEN KARARIN  
MAHKEMESİ : Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulu  
EK KARAR TARİHİ : 17.03.2025  
SAYISI : 2025/12 E.,

BÖLGE ADLİYE MAHKEMELERİ KARARLARI ARASINDAKİ  
UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE DAİR  
YARGITAY KARARI  
BURSA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ BAŞKANLAR KURULU  
2024/8 ESAS, 2024/11 KARAR,  
Tarihi: 01.07.2024

### I. BAŞVURU

Bursa 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nce, 6306 sayılı Kanun gereği, riskli yapı kararı verilen taşınmazın kentsel dönüşüm suretiyle yeniden yapılması hususunda yüklenici ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ana taşınmazda bağımsız bölümü bulunan malikin tüketici konumunda olup olmadığı ve buna bağlı olarak uyuşmazlığın çözümünde görevli mahkemenin belirlenmesindeki farklı bölge adliye mahkemeleri hukuk daireleri arasındaki uyuşmazlığın giderilmesi talep edilmiştir.

### II. BURSA BÖLGE ADLİYE MAHKEMESİ BAŞKANLAR KURULU'NUN KARARI

Başvuru üzerine konu, 01.07.2024 tarihinde yapılan toplantıda görüşülmüş, farklı yer bölge adliye mahkemelerinin farklı hukuk daireleri'nce verilen kesin nitelikteki kararlar arasında uyuşmazlığın bulunduğu tespit edilmiş, ana taşınmazın kentsel dönüşüm suretiyle yeniden yapılması hususunda yüklenici ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde bağımsız bölüm malikin tüketici olmadığı ve uyuşmazlığın genel hükümlere göre çözülmesini esas alan Bursa Bölge Asliye Mahkemesi 4. ve 10. Hukuk Dairelerinin görüşü benimsenerek, 5235 sayılı Kanun'un 35/3-4 maddesi uyarınca farklı Bölge Adliye Mahkemelerinin hukuk daireleri arasında çıkan uyuşmazlığın giderilmesi için dosyanın Yargıtay'a gönderilmesine oybirliği ile karar verilmiştir.

### III. UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİ İSTEMİNE KONU KESİN NİTELİKTEKİ KARARLAR VE GEREKÇELERİ

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

**Esas No : 2026/23**

**Karar No : 2026/496**

**A) Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4 ncü Hukuk Dairesi'nin 01.03.2024 tarih, 2024/35E., 2024/555K. sayılı kararında özetle, "Davacı tarafından davalı şirket ve müteselsil kefil arasında yapılan kat karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, yüklenici şirketten eksik ifa nedeni ile tazminat talebinde bulunduğu, bu itibarla taraflar arasındaki ihtilafın, daire satım işinden değil; inşaat yapım işinden ve tarafların karşılıklı edimlerini yerine getirip getirmediğinden kaynaklandığı, bu durumda davacı ve davalıların 6502 sayılı Yasa'nın aradığı şekilde tüketici ve satıcı sıfatına sahip ve Yasa kapsamında kalan bir ilişkinin mevcut olmadığı ve davada 6502 sayılı Kanun hükümlerinin değil, genel hükümlerin uygulanacağı anlaşılmalı uyuşmazlığın genel mahkeme olan asliye hukuk mahkemesinde görülerek çözümlenmesi gerektiğine" karar verilmiştir.**

**B) Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 10 uncu Hukuk Dairesi'nin 04.04.2024 tarih, 2023/2072 E., 2024/804 K. sayılı kararında özetle, "arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amaç kullanmak için konut edinmek değil arsasını değerlendirmek olduğu, bu nedenle arsa sahibinin sözleşme imzalarken güttüğü saikin salt kullanma ve tüketme kapsamında kabul edilen tüketici saikinden farklı olduğu, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu işin üst düzey teknolojiyi gerektirmesi, sözleşme kapsamında taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmelerinin de bulunduğu nazara alındığında uyuşmazlığın 6502 sayılı Kanun'a göre Tüketici Mahkemelerinde değil, genel hükümlere göre Asliye Hukuk Mahkemelerinde çözümlenmesi gerektiğine" karar verilmiştir.**

**C) İstanbul Bölge Adliye Mahkemesi 37 inci Hukuk Dairesi'nin 25.05.2023 tarih ve 2022/2977E., 2023/1497 K., sayılı kararında özetle, "davacılar ile davalı şirket ve taşınmaz malikleri arasında "İnşaat Yapım Sözleşmesi" düzenlendiği, sözleşmede davalı müteahhide her hangi bir taşınmazın verilmesinin ön görülmediği, sözleşme eki ödeme tablosunda, arsa sahipleri tarafından davalı müteahhide ödenecek miktarların belirlendiği, tapu kaydı incelendiğinde de, taşınmaz üzerinde daha önce bir yapının bulunduğu ve 6306 sayılı Kanun gereğince riskli yapı olduğunun anlaşıldığı, Kentsel Dönüşüm kapsamında bina sahipleri tarafından eski yapının yıktırılarak yeni yapı yaptırıldığı anlaşılmıştır. Davalı şirket ile davacılar arasında imzalanan sözleşmede yukarıda açıklandığı üzere davacıların amacının arsasının değerlendirme olmadığı, kendisine ait yapının riskli yapı olması sebebiyle, yıkılarak yeni bir yapı yapılması amacı bulunduğu, taraflar arasında bir eser sözleşmesi bulunduğu ve davacıların da 6502 sayılı Yasa kapsamında tüketici olduğu anlaşılmalı uyuşmazlığın Tüketici Mahkemesinde görülüp sonuçlandırılmasına" karar verilmiştir.**

**Ç) İzmir Bölge Adliye Mahkemesi 22 nci Hukuk Dairesi'nin 12.01.2023 tarih ve 2020/2062 E., 2023/83 K., sayılı kararında özetle, "Taraflar arasında imzalanan ve uyuşmazlık konusu olmayan 25.12.2015 tarihli eser sözleşmesi ile tapuda davacı adına kayıtlı taşınmazda yüklenici tarafından mevcut durumun rölevesinin alınması, iki ayrı bağımsız bölüm için kentsel dönüşüm yapılması, yanan yıkılan ruhsatının alınması, komple proje çizilmesi, yapı ruhsatının alınması ve ruhsat alındıktan sonra uygulama projesi çizilmesi işi konusunda anlaşma sağlandığı, davacı - birleşen davada davalı tüketici konumunda olup, davaya tüketici mahkemesi sıfatıyla bakılması gerekirken, yazılı olduğu biçimde işin esasının incelenerek hüküm tesisi doğru görülmemiş, göreve ilişkin olarak yapılan bu yanlışlık HMK'nın 355. maddesinin ikinci cümlesi uyarınca re'sen gözetilmesi gereken kamu düzenine aykırılık kapsamında kalmakla, ilk derece mahkemesince verilen kararın öncelikle bu nedenle HMK'nın 353/1-a-3. maddesi gereğince kaldırılmasına" karar verilmiştir.**

**E) Samsun Bölge Adliye Mahkemesi 2 inci Hukuk Dairesi'nin 19.07.2018 tarih ve 2018/1125E., 2018/1013K., sayılı kararında özetle, "Somut olayda; taraflar arasındaki uyuşmazlık Çorum Merkez Kunduzhan Mahallesi Kentsel Yenileme Projesi Gayrimenkul Satış Sözleşmesinden kaynaklanmaktadır. Taraflar arasındaki uyuşmazlık 6502 sayılı Kanun kapsamında kaldığına göre uyuşmazlığın tüketici mahkemesinde çözümlenmesi gerektiğine" karar verilmiştir.**

Bu belge 5070 sayılı Yasa hükümlerine göre elektronik olarak imzalanmıştır.

**F) Bursa Bölge Adliye Mahkemesi 4 üncü Hukuk Dairesi'nin 11.11.2022 tarih ve 2022/2143 E., 2022/2129 K., sayılı kararında özetle, "...somut olayda; davalı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile bir adet bağımsız bölümünün kentsel dönüşüm suretiyle yeniden yapılması hususunda arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmış olup tüketici kabul edilmesi gerekmektedir. Bu durumda davanın tüketici mahkemesinde görülmesi gerektiğine" karar verilmiştir.**

#### **IV. DEĞERLENDİRME**

Uyuşmazlığın giderilmesine ilişkin başvuru, 6306 sayılı Kanun gereği riskli yapı statüsündeki ana taşınmazda bağımsız bölümü bulunan malikin yüklenici ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğacak uyuşmazlıklarda, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK) uyarınca tüketici konumunda olup olmadığı ve sonuca bağlı olarak görevli mahkemenin belirlenmesine ilişkindir.

6306 sayılı Kanun gereği, riskli alan içinde veya dışında olup ekonomik ömrünü tamamlamış olan ya da yıkılma veya ağır hasar görme riski taşıdığı ilmi ve teknik verilere dayanılarak tespit edilen yapı, riskli yapı statüsündedir (m. 2/1-d). Riskli yapı statüsüne alınan binada bağımsız bölümü bulunan taşınmaz maliki, yasadan kaynaklı bir zorunluluk nedeniyle, binanın yıkılarak tekrar inşaa edilmesi için yüklenici ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmaktadır. Buna ilişkin izlenecek yöntem ve usul ise Kanun'un 6 ve 6/A maddelerinde ayrıntılı şekilde düzenlenmektedir.

Riskli yapı kararı verilen taşınmazın kentsel dönüşüm suretiyle yeniden yapılması hususunda yüklenici ile akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde ana taşınmazda bağımsız bölümü bulunan malikin tüketici konumunda olup olmadığı ve bu işlemin tüketici işlemi niteliğinde olup olmadığı öncelikle belirlenmelidir. Zira 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun (TKHK)'nda, tüketici işlemleri ile tüketiciye yönelik uygulamalardan doğabilecek uyuşmazlıklara ilişkin davalarda tüketici mahkemeleri görevli kılınmıştır (TKHK, 73/1). Görüleceği üzere, kanun koyucu, tüketici mahkemelerinin görev alanını belirlerken, tüketici işlemi ile tüketici sıfatından yararlanmıştı.

Tüketici işlemi, "Mal veya hizmet piyasalarında kamu tüzel kişileri de dâhil 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 benzeri sözleşmeler de dâhil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlemi" ifade etmektedir (TKHK m. 3/1-l).

Tüketici ise "Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi" şeklinde düzenlenmiştir (TKHK m. 3/1-k).

6502 sayılı Yasa'nın 3/1 bendi ile tüketici işlemi kapsamına eser sözleşmeleri de alınmıştır. Hemen ifade etmek gerekir ki, arsasına karşılık birden çok konut niteliğinde bağımsız bölüm veya işyeri alacak olan arsa sahibi, salt kişisel ve ailevi tüketim amacından çıkmaktadır. Bu durumdaki arsa sahibinin sözleşme yapmaktaki asıl amacı, bizzat oturmak amacıyla arsasına bina yaptırmak olmayıp, taşınmazını değerlendirmektir. Salt kişisel ihtiyaçlar için kullanma amacını aşan saikler ön plandadır. Öncelikli amaç mülkiyet hakkından doğan getirilerin daha rantabl hale getirilmesidir. Bu sözleşme bedeli karşılığı hizmet alınmasından ibaret dar kapsamlı bir sözleşme değildir. Arsa sahibi yüklenicinin yaptığı binanın bir kısmına sahip olabilmek için, arsa üzerindeki mülkiyet hakkının bir kısmını yükleniciye devretmektedir. Nitekim Dairemizin yerleşik içtihatlarında da bu durumda olan arsa sahipleri ile yükleniciler arasındaki uyuşmazlıkların genel görevli asliye hukuk mahkemesince çözülmesi gerektiği içtihat edilmiştir (Yargıtay (kapatılan) 23. Hukuk Dairesi, 21.04.2016 tarih ve 2015/1823 Esas –

**Esas No : 2026/23**

**Karar No : 2026/496**

2016/2550 Karar; Yargıtay (kapatılan) 15. Hukuk Dairesi, 18.03.2018 tarih ve 2018/934 Esas – 2018/1219 Karar).

Riskli yapı statüsüne alınan taşınmazda konut niteliğinde bağımsız bölümü bulunan kat maliki ise amaçsal olarak az yukarıda yer verilen durumdan tamamen ayrı değerlendirilmelidir. Riskli yapı statüsüne alınan binada konut amaçlı kullanıma tahsis edilen bağımsız bölümü bulunan kat maliki, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri gereği inşaa edilecek yeni taşınmazda, yaklaşık olarak kendi konutuna denk yeni bir konut niteliğini haiz bağımsız bölüm elde etmektedir. Hiç şüphesiz, bu durumda olan bir taşınmaz malikinin ticarî veya meslekî amaçlarla hareket ettiğinden söz edilemez. Nitekim bu durumdaki arsa malikinin yüklenici ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapmasının tek amacı, kullanmak için konut ihtiyacını gidermektir. Diğer bir anlatımla, her iki arsa sahibi arasında amaçsal olarak temel fark, ilkinde, arsasına değer katacak yapının inşaa edilmesi; diğerinde ise riskli yapı statüsüne alınmış taşınmazındaki meskenin yeniden inşaa edilerek konut edinme isteğidir.

Bu itibarla, 6306 sayılı Yasa gereği, riskli yapı statüsündeki ana taşınmazda konut niteliğinde bağımsız bölümü bulunan taşınmaz maliki, kentsel dönüşüm mevzuatı ve buna dayalı olarak yüklenici ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ve 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca tüketici konumunda olup, uyuşmazlığın çözümünde tüketici mahkemeleri görevlidir.

## **V. SONUÇ**

Yukarıda açıklanan nedenlerle başvurunun kabulü ile;

1- 6306 sayılı Yasa gereği, riskli yapı statüsündeki ana taşınmazda konut niteliğinde bağımsız bölümü bulunan malikin yüklenici ile yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun uyarınca tüketici konumunda olduğuna ve uyuşmazlığın çözümünde tüketici mahkemelerinin görevli olduğuna,

2- Yukarıdaki bentte yazılı olduğu şekilde Bölge Adliye Mahkemeleri arasındaki **UYUŞMAZLIĞIN GİDERİLMESİNE,**

3- Dosyanın talepte bulunan Bursa Bölge Adliye Mahkemesi Başkanlar Kurulu'na **GÖNDERİLMESİNE,**

4- Karardan bir örneğin bölge adliye mahkemelerinin hukuk dairelerine bildirilmesi için Hâkimler ve Savcılar Kurulu Genel Sekreterliği'ne **GÖNDERİLMESİNE,** 12.02.2026 tarihinde oybirliği ile kesin olarak karar verildi.