



Erzincan Binali Yıldırım Üniversitesi
Hukuk Fakültesi Dergisi
Erzincan Law Review

Cilt/Vol: 29 Sayı/No: 1 Haziran/June 2025

**Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 6502 Sayılı
Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında
Değerlendirilmesi**

**Evaluation Of Construction Contracts in Return For Land
Shares Within The Scope Of The Consumer Protection Law
No: 6502**

  **Dr. Öğr. Üyesi Mehmet DOĞAR***

 10.60002/ebyuhfd.1638991

ÖZ

Nüfus artışının gün geçtikçe artması konut ihtiyacını ortaya çıkarmıştır. Konut ihtiyacının karşılanması adına uygulamada akdedilen sözleşmelerden en önemli arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesidir. Mevzuatta arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bakımından bir düzenleme bulunmamakla beraber gündelik hayatta yaygın biçimde kullanılan bu sözleşme ile kişiler, maliki oldukları arsa üzerinde bina inşa edilmesine izin vermekte ve bunun karşılığında bir kısım arsa paylarını yükleniciye devretme yükümlülüğü altına girmektedir.

* Harran Üniversitesi, İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi, İşletme Bölümü, Ticaret Hukuku Anabilim Dalı.

Makale Bilgisi/Article Info: Araştırma Makalesi/Research Article

Geliş/Received: 13.02.2025 | Kabul/Accepted: 11.05.2025.

Bu makale, intihal programında taranmış ve iki (kör) hakem incelemesinden geçmiştir. This article was submitted in a plagiarism program and reviewed by two (blind) referees.

Atıf/Cite as: Mehmet Doğar, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Değerlendirilmesi”, EBYÜ-HFD, C. 29, S. 1, Haziran 2025, (395-421).



Bu makale **Atıf-GayriTicari 4.0 Uluslararası** lisansı ile lisanslanmıştır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine dair hüküm ve sonuçların yasal olarak düzenlenmemesi pratikte ve öğretide birçok sorunu da ortaya çıkarmaktadır. Çalışma konusu nazara alındığında Yargıtay, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tüketici işlemi unsurlarını taşımadığından bahisle ilgili sözleşmelerden doğan uyumsuzluklarda tüketici mahkemelerinin görevli olmadığına dair kararlar vermekte ve sözü edilen karara gerekçe olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibinin, konutu kendi kullanımından ziyade, sahibi olduğu arsayı değerlendirmeyi amaçladığı ifade edilmektedir.

Günümüz ekonomik koşulları göz önüne alındığında bir arsa sahibinin, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile sahibi bulunduğu taşınmazı değerlendirmesi ve finansal kaynak yaratmak istemesi hayatın olağan akışında yadsınacak bir durum değildir. Nitekim konut ihtiyacının azami düzeylere ulaştığı bir dönemde, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tüketici işlemi olamayacağının baştan kabul edilmesi hak kayıplarına da neden olmaktadır. Bu çalışmada, arsa sahibi ve yüklenici arasında imzalanan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici sözleşmesi olup olmadığı ve arsa sahibinin tüketici sayılıp sayılamayacağı incelenecektir.

Anahtar Kelimeler: Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, tüketici, tüketici işlemi, konut, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun.

ABSTRACT

Increasing population growth has led to the need for housing. The most important of the contracts signed in practice to meet the housing need is the construction contract in return for land share. Although there is no regulation in the legislation in terms of the construction contract in return for land share, with this contract, which is widely used in daily life, persons allow the construction of a building on the land they own and in return, they are under the obligation to transfer some of their land shares to the contractor.

The fact that the provisions and consequences of the construction in return for land share agreements are not legally regulated raises many problems in practice and doctrine. Considering the subject matter of the study, the Supreme Court has ruled that the consumer courts are not authorized to hear disputes arising from construction in return for land share agreements, as they do not have the elements of a consumer transaction. As a justification for this decision, it is stated that the landowner aims to increase the value of the land he owns, rather than using the house for his own use.

Considering the economic conditions, it is normal for a landowner, want to create financial resources for the real estate he owns. As a matter of fact, when the need for housing has reached maximum levels, accepting from the beginning that construction agreements in return for land share cannot be consumer transactions causes loss of rights. In this study, it will be analyzed whether the construc-

tion contract in return for land share signed between the landowner and the contractor is a consumer contract and whether the landowner can be considered a consumer.

Keywords: Construction contract in return for land share, consumer, consumer transaction, resident, Consumer Protection Law.

GİRİŞ

İnsanların en temel ihtiyaçlarından olan ve barınmayı sağlayan konut, bireylerin ve ailelerin iskanını sağlayan ve barınma ihtiyacını karşılayan bir bütündür. Toplumun sağlıklı konut ihtiyacının sağlanması amacıyla başvuru yollarından biri olan ve arsa sahibi ile yüklenici arasında akdedilen arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, uygulamada yaygın olarak kullanılan bir sözleşmedir. Günümüzde kentsel dönüşümün hızlanmasıyla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin önemi daha da artmıştır.

6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun'un (TKHK) üçüncü maddesi ile tüketici sözleşmelerinin kapsamı genişletildiğinden Borçlar Hukukuna özgü sözleşmelerin birçoğu artık tüketici sözleşmesi olarak kabul edilmektedir. Ancak Yargıtay, bu tip sözleşmelerin tüketici sözleşmesi olmadığından bahisle arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanan uyuşmazlıkların asliye hukuk mahkemelerinde görülmesi yönünde kararlar vermektedir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yapılan inşaat tarafların ticari işletmesi ile alakalı ise Türk Ticaret Kanunu (TTK) m. 4 gereği nispi ticari dava söz konusu olacağından, sözleşmeden doğan uyuşmazlıkların asliye ticaret mahkemelerinde görülmesi gerekmektedir¹. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi olup olmadığının belirlenmesi, sözü edilen sözleşmeden doğan uyuşmazlıkların hangi mahkemeler tarafından çözüleceğinin tespiti hususunda önem arz etmektedir. Nitekim, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi olduğunun tespiti halinde bu sözleşmeye ilk olarak 6502 sayılı TKHK hükümlerinin uygulanması gerekecek, TKHK'da hüküm bulunmayan hallerde ise TKHK m. 83/1 gereği genel mevzuat hükümleri uygulanarak sözleşmenin tüketici olan tarafı TKHK'nın koruma şemsiyesinden yararlanacaktır. Bu itibarla, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bir tüketici sözleşmesi olup olmadığının belirlenmesi önem arz eder.

1 Yarg. 23. HD., E. 2013/239, K. 2013/1677, 19.03.2013, (www.kazanci.com, E.T. 14.09.2024). Bkz. Abdülkerim Yıldırım, "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tüketici İşlemi Sayılıp Sayılamayacağı Sorunu", Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 71, S. 3, 2022, s. 1167, dn. 2; Nezih Sütçü, Uygulama ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. 2, 6. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2018, s. 2073 vd.

Yüklenici, arsa sahibiyle yaptığı sözleşme ile kendisine düşen arsa paylarını veya bağımsız bölümleri üçüncü kişiye devredebilir ki yüklenici ile üçüncü kişi arasında yapılan sözleşme kural olarak tüketici işlemi olarak kabul edilmektedir². Bu çalışmanın kapsamı yüklenici ile arsa sahibi arasında yapılan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile sınırlı olup, yüklenici ile sözleşme yapan üçüncü kişilerin durumunu kapsamamaktadır. Aynı şekilde, TKHK m. 40 vd. hükümlerinde düzenlenen ön ödemeli konut satış sözleşmesi de çalışma dışında bırakılmıştır³.

I. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİ KAVRAMI, TANIMI ve HUKUKİ NİTELİĞİ

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, arsa sahibinin belirli arsa paylarını yükleniciye devretmeyi, yüklenicinin de bu arsa üzerinde bağımsız bölümlerden oluşan bir yapı inşa ederek bunları teslim etmeyi taahhüt ettiği sözleşmedir⁴. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici, inşaat yapmayı ücret karşılığında değil, arsa sahibinin arsasında inşa edeceği

2. Yüklenici ile sözleşme yapan üçüncü kişilerin, yüklenici ve arsa sahibi ile karşılaşabilecekleri hukuki sorunlar hakkında bkz. İlhan **Kara**, Tüketici Hukuku, 1. Baskı, Engin Yayınevi, Ankara 2015, s. 288-294; Zafer **Kahraman**, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Halinde Yükleniciden Arsa Payı Satın Almış Olan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu”, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 426 vd.
3. Bu konu hakkında ayrıntılı bilgi için bkz. Mehmet **Doğar**, Ön Ödemeli Konut Satışı, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2018.
4. Tanımlar için bkz. Hasan **Erman**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Der Yayınları, İstanbul 2010, s. 6; Cevdet **Yavuz**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İkinci Cilt, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022, s. 1166 vd.; Mustafa **Gür**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Eksik İfa ve Ayıplı İfa Kavramları, Seçkin Yayınları, Ankara 2017, s. 19; Murat **Aydoğdu**/Nalan **Kahveci**, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022, s. 470; Yasemin **Durak**, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, Özel Sayı, 2015, s. 208 vd.; Bilal **Kartal**, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Matsa Basımevi, Ankara 1993, s. 15; İsmail **Atamulu**, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2014, s. 25; Pervin **Ayazlı**, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 2, S. 1, 1987, s. 43; Duygu **Koçak Diker**, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 72, S. 3, 2023, s. 1430; Şebnem **Akipek Öcal**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin TKHK Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Aristo Yayınları, İstanbul 2021, s. 13-14 vd. (Kısaltma: Arsa Payı); Öz **Seçer**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2023, s. 5 vd.; Derya G. **Bütün Yılmaz**, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, Türkiye Adalet Akademisi

bağımsız bölümlerden kendi arsa payına isabet eden paylarının devredilmesi karşılığında üstlenmektedir⁵.

Bu sözleşme ile yüklenici, sözleşmeye uygun bir yapı inşa etme, arsa sahibi ise belirlenen arsa paylarını yükleniciye devretme borcu altına girmektedir⁶. Taraflar sözleşme ilişkisinde karşılıklı olarak hem alacaklı hem borçlu sıfatı taşıdıklarından arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi tam iki tarafa borç yükleyen sözleşme olarak nitelendirilmektedir⁷. Yapı inşa etme borcu Türk Borçlar Kanunu'nda düzenlenen eser sözleşmesinin, arsa payını devretme borcu ise taşınmaz satışı sözleşmesinin birer unsuru olduğundan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi iki farklı sözleşmenin bir araya getirilmesi ile oluşan çift tipli karma bir sözleşmedir⁸. Karma sözleşmelere hangi kuralların uygulanacağı hususunda öğretide çeşitli görüşler ileri sürülmektedir⁹. Öğretide ağırlıklı görüş olan kıyas teorisine göre, kanunda düzenlenen sözleşmelere dair hükümler, niteliğine uygun düş-tüğü ölçüde bu sözleşmeler için de uygulanır¹⁰. Bu bağlamda arsa sahiplerinin yükleniciye arsa payı devir borcu “taşınmaz satım sözleşmesi”,

Dergisi, S. 38, 2019, s. 108 vd.; Ali **Avcı**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuksal Durumları, Yetkin Yayınları, Ankara 2020, s. 4-6; Tanımın eleştirisi için bkz. **Sütçü**, s. 32 vd.

- 5 Ahmet **Kılıçoğlu**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2022, s. 505 vd. Yazar “kat karşılığı inşaat sözleşmesi” ifadesini kullanmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kavramı açısından uygulama ve öğretide yaşanan terim sorunu hakkında açıklamalar için bkz. Çağla Nur **Karabulut Dursun**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2023, s. 3 vd.; **Gür**, s. 24 vd.; **Koçak Diker**, s. 10 vd.; **Yavuz**, s. 1169; **Seçer**, s. 6-24; **Avcı**, s. 9-12.
- 6 Fikret **Eren**, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023, s. 957; **Akıpek Öcal**, Arsa Payı, s. 4 vd.
- 7 **Yavuz**, s. 1177; **Erman**, s. 4; **Avcı**, s. 14-27; **Atamulu**, s. 32; **Bütün Yılmaz**, s. 114; **Durak**, s. 213; **Koçak Diker**, s. 1433; Umut **Yeniocak**, “Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları Açısından Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, C. 2, Editörler, Hakan Tokbaş/Alı Suphi Kurşun, Aristo Yayınları, İstanbul 2016, s. 137.
- 8 **Erman**, s. 6; Turgut **Öz**, “İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi”, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, Editörler, Hakan Tokbaş/Alı Suphi Kurşun, C. 2, Aristo Yayınları, İstanbul 2016, s. 209 (Kısaltma: Eser). **Kara**, s. 289; **Durak**, s. 211; **Yavuz**, s. 1174 vd.; **Yıldırım**, s. 1169; Safa **Reisoğlu**, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İlişkin Bir Kısım Sorunlar”, BATIDER, Prof. Dr. Seza Reisoğlu'na Armağan, C. XXIV, S. 2, 2007, s. 5; **Akıpek Öcal**, Arsa Payı, s. 11.
- 9 Bu görüşler, soğurma, dışlama, birleştirme ve kıyas görüşleridir. Bu görüşler hakkında bilgi ve açıklamalar için bkz. Erden **Kuntalp**, Karışık Muhtevalı Akit, 2. Bası, Banka ve Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara 2013, s. 227-260; **Eren**, s. 961-965; **Yavuz**, s. 33 vd.; **Aydoğdu/Kahveci**, s. 8.
- 10 **Kılıçoğlu**, s. 30; **Yıldırım**, s. 1169 vd.

yüklenicinin sözleşme ve projesine göre inşaatı tamamlama borcu ise “eser sözleşmesi” özelliği taşımaktadır. Karma sözleşmeler bakımından her edime ilişkin uyumsuzlığa, tipini yansıttığı sözleşme hükümleri, diğer bir ifadeyle, devredilen veya devredilecek arsa paylarına dair uyumsuzluklar için taşınmaz satımı hükümleri; inşa edilecek yapıdan kaynaklanan uyumsuzluklara ise eser sözleşmesine dair hükümler tatbik edilmelidir¹¹.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli mi yoksa sürekli edimli mi olduğu tartışmalıdır¹². Bir görüşe göre, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, sürekli bir borç ilişkisi doğurmaktadır. Çünkü, edimler zaman içinde ve bölümler hâlinde sonucu meydana getirmeye yönelik olarak ifa edilmektedir¹³. Ancak Yargıtay kararlarında bu sözleşmelerin “geçici-sürekli karmaşığı” bir yapıya sahip olduğu belirtilmektedir¹⁴. Bunun sonucunda sözleşmenin dönme ya da fesih nedeniyle sona ermesi durumunda ileriye yönelik mi yoksa geçmişe mi etkili olacağı hususu belirlenmelidir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ani edimli bir sözleşme olarak kabul edilirse sözleşmede geçmişe etkili biçimde dönme sonucu doğacak, sürekli edimli olduğunun kabulü halinde sözleşme, sona erme etkisini ileriye yönelik gösterecektir¹⁵.

11 Öz, Eser, s. 209; Kuntalp, s. 260-261; Kahraman, s. 427-428; Bütün Yılmaz, s. 111; Atamulu, s. 32 vd.; Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 12 vd.; Koçak Diker, s. 1434; Gür, s. 27-28 vd. Aksi görüşte, Yavuz, s. 1175.

12 Sözleşme ilişkisinin ifa süresi bakımından sözleşmeler ani edimli ve sürekli edimli olarak ayrılmaktadır. Ani ve sürekli edim ayırımında kıstas, alacaklının ifaya olan menfaatinin bir anda mı yoksa bir sürece bağlı olarak mı gerçekleştiğinin belirlenmesidir. Bu konuda bkz. Erman, s. 8 vd.; Aydoğdu/Kahveci, s. 471 vd.; Kılıçoğlu, s. 508; Yavuz, s. 11176; Yeniocak, s. 138-139; Durak, s. 212 vd.; Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 12; Seçer, s. 77-86; Kartal, s. 25.

13 Yeniocak, s. 138.

14 YİBK. E. 1983/3, K. 1984/1, 25.01.1984, (www.kazanci.com, E.T. 14.09.2024).

15 Bu konudaki tartışmalar hakkında bkz. Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 19, 22; Kahraman, s. 432 vd.; Koçak Diker, s. 1435 vd. Yargıtay’a göre, inşaat tamamlanma oranı %90 ve üzeri şekilde bitirmiş olan müteahhide karşı, sözleşmenin sonra ermesinin geçmişe etkili sonuç doğurması, dürüstlük kuralı ile bağdaşmayan hakkaniyete aykırı bir durum oluşturmaz. Bkz. Yarg. 23. HD., E. 2013/4203, K. 2013/3983, 11.06.2013, (www.kazanci.com, E.T. 14.09.2024). Buna göre, ileriye etkili feshin söz konusu olabilmesi için en az %90 oran aranmaktadır. Sözleşmenin ileriye etkili fesih şartlarının oluşması halinde (sözleşmenin daima geçmişe etkili biçimde feshedileceğine dair bir hüküm varsa) Yargıtay bu düzenlemelerin geçerli olduğunu içtihat etmektedir. Bkz. Erman, s. 119; Kara, s. 289. Ani veya sürekli edimli sözleşme olması fesih yoluyla tarafların sözleşmeye son vermeleri açısından önemlidir. Zira bu sözleşmeyi ani edimli bir sözleşme olarak nitelendirmek sözleşmeyi geçmişe yönelik olarak; sürekli edimli bir borç ilişkisi doğurduğu kabul edilirse, sözleşme ileriye etkili olarak sona

Taşınmaz mülkiyetini devir borcu doğuran arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, Türk Medeni Kanunu (TMK) m. 706, Türk Borçlar Kanunu (TBK) m. 237 ve Tapu Kanunu m. 26 gereğince resmi şekilde düzenlenmelidir. Resmi şekil geçerlilik şartıdır (TBK m. 12/2)¹⁶. Ancak taraflar edimlerini karşılıklı olarak tamamen veya büyük bir kısmını yerine getirmiş ya da arsa payı yükleniciye devredilmişse şekle aykırılık öne sürülemez. Farklı bir ifadeyle, şekle aykırılığın ileri sürülmesi hakkın kötüye kullanılması olarak nitelendiriliyorsa taraflar şekle aykırılığı öne süremez¹⁷. Sözleşmeye resmiyet verecek makam, kural olarak tapu memurudur¹⁸. Buna karşılık, Noterlik Kanunu m. 60 gereğince, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini düzenlemek noterlerin görevleri arasında sayılmıştır¹⁹.

II. TÜKETİCİ İŞLEMİ KAVRAMI

A. Genel Olarak

6502 sayılı TKHK m. 1 vd. maddeleri kapsamına giren sözleşmelere

erecektir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin ani edimli sözleşme olması olarak kabul edilmesi, eser tamamlanmadan sözleşmeden dönüldüğü takdirde, kural olarak bu dönmenin geçmişe etkili olacağı ve tarafların verdiğini sebepsiz zenginleşme hükümleri uyarınca isteyebilmesi sonucunu doğurur. Genel kural bu olmakla birlikte, olayın niteliği ve TMK m. 2 hükmünün uygulanması gerektiği durumlarda sözleşmenin feshi kabul edildiği takdirde sözleşmenin ileriye etkili feshedilebileceği kabul edilmektedir. Ayrıca bkz. Semih **Yünlü**, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü Sonucu Dönme Hakkının Kullanılması ve Etkileri”, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 909-928.

- 16 Ancak bir görüşe göre taraflar bunun aksini kararlaştırabilir. Bkz. Emrehan **İnal**, Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımli İnşaat Sözleşmesi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011, s. 169 (Kısaltma: İnşaat); **Bütün Yılmaz**, s. 113; **Avcı**, s. 30-44.
- 17 **Erman**, s. 24; **Kılıçoğlu**, s. 10; **Reisoğlu**, s. 8. Şekle aykırılığın sonuçları ve görüşler hakkında bkz. Taner **Türe**, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Kurulması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2020; **Kartal**, s. 55-58; **Avcı**, s. 48-51 vd.; **Seçer**, s. 53 vd.; **Durak**, s. 218-222. Ayrıca bkz. Herdem **Belen**, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler: Kısa Şerh, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014, s. 61.
- 18 **Seçer**, s. 39 vd.; **Belen**, s. 61. YİBK., 24.4.1978 tarih ve 3/4 sayılı kararında bu sözleşmenin tapu memurları tarafından düzenlenmesinin zorunlu olmadığına karar vermiştir. Bkz. **Aydoğdu/Kahveci**, s. 476.
- 19 Türk Medeni Kanunu m. 1009’a göre arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden doğan kişisel hakkın tapu siciline şerh edilmesi mümkündür. TMK m. 1009/II uyarınca şerh verilmekle, o taşınmaz üzerinde sonradan kazanılan hakların sahiplerine karşı da kişisel hak ileri sürülebilir. Şerh için tarafların anlaşmasının dışında bu hakkın şerhinin mümkün olması da gerekmektedir. Yarg. 15. HD., E. 1991/4479, K. 1991/5820, 03.12.1991, (www.kazanci.com, E.T. 09.10.2024). Ayrıca bkz. Suat **Sarı**, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHFM, C. LXIV, S. 2, 2006, s. 274 vd.; **Erman**, s. 10; **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 16.

“tüketici sözleşmeleri (consumer contract, Konsumentenvertrag)” ya da “tüketici işlemleri” denir²⁰. Tüketici işlemi, TKHK m. 3/1’de “*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, vekalet, bankacılık ve benzeri sözleşmeler de dahil olmak üzere her türlü sözleşme ve hukuki işlem*” olarak tanımlanmaktadır. Madde metni incelendiğinde, yasa koyucunun eser, taşıma, simsarlık, sigorta, vekalet, bankacılık ve benzeri sözleşmeleri de tüketici işlemi kavramına dahil etmesi, tüketici işlemi kavramının geniş olarak yorumlanması gerektiğinin bir göstergesidir²¹. İlgili düzenlemede verilen tanımlamaya uyan herhangi bir sözleşmenin tüketici işlemi olarak kabul edilmesi mümkündür. Sözleşmenin Kanunda düzenlenmiş olması bir koşul değildir. Bu

-
- 20 Hasan Seçkin **Ozanoğlu**, “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Maddi Anlamda Uygulama Alanı)”, AÜHFD, C. 50, S. 1, 2001, s. 65; Çağlar **Özel**, Tüketicinin Korunması Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2014, s. 46; **Kara**, s. 58-59; Mehmet **Akçaal/Alper Uyumaz**, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Bazı Hükümlerine (m. 1-16) İlişkin Bir İnceleme”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 4, S. 2, 2013, s. 248; **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 23 vd.; Mehmet **Bahtiyar/Levent Biçer**, “Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayrımı ve Bu Ayrımın Önemi”, MÜHFHAD, C. 22, Özel Sayı, 2016, s. 396 vd.; Osman Levent **Özay**, “6502 Sayılı Yasa Kapsamında Tüketici İşlemi”, ASEAD, C. 4, S. 12, 2017, s. 257 vd.; Şafak **Narbay/Muhammed Akkuş**, “Ticari İş ve Tüketici İşlemi Kavramları Ekseninde Görevli Mahkeme ve Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Düşünceler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 44, 2020, s. 313 vd.; Metin **İkizler**, “Tüketici İle İşlem Yapan (Sonraki) Tüketicinin Korunmasına İlişkin Görüş ve Öneriler” MÜHFHAD, C. 22, S. 3, 2016, s. 1340 vd.
- 21 Yargıtay, tüketici işlemi kavramını, 6502 sayılı Kanun öncesinde dar anlamda niteleme eğilimindeydi. Bkz. Şebnem **Akipek Öcal**, “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Tüketici İşlemi ve Uygulanması”, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Disiplinler Arası Yaklaşım, Editörler, Esra Hamamcıoğlu/Özge Uzun Kazmacı/M. Ertan Yardım/Argun Karamanlıoğlu/Z. Gizem Sayın, Birinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s. 11-19 (Kısaltma: Tüketici İşlemi). Yarg. 20. HD., E. 2016/5799, K. 2016/7427, 22.6.2016 sayılı ilamı ile, TKHK’nun kapsamının esaslı biçimde genişletildiğini kabul etmiştir (www.kazanci.com, E.T. 11.10.2024).

nedenle, isimli veya isimsiz bir sözleşme (eğer unsurları varsa) tüketici işlemi olarak kabul edilebilir^{22,23}.

Bir hukuki işlemin tüketici işlemi olup olmadığının tayininde üç kriter nazara alınır. İlk olarak, taraflardan biri TKHK m. 3/k anlamında tüketici sıfatı taşımalıdır. İkincisi, sözleşmenin karşı tarafı TKHK kapsamında satıcı veya sağlayıcı sıfatına sahip tüzel veya gerçek kişi olmalıdır. Son olarak, tüketiciye yönelik TKHK anlamında bir mal veya hizmet sunulmuş ve bu mal veya hizmet, mesleki veya ticari bir amaç dışında satın alınmış olmalıdır²⁴.

B. Tüketici İşleminin Tarafları

1. Tüketici

Bir hukuki işlemin tüketici işlemi sayılmasının ilk şartı taraflardan birinin TKHK anlamında tüketici olmasıdır. Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 3/k'ya göre tüketici, “*Ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket eden gerçek veya tüzel kişi*”dir²⁵. Tüketici, ticari veya mesleki faaliyeti dışında ya da şahsi ihtiyacı için sözleşme yapan gerçek veya tüzel kişi olarak tanımlanabilir²⁶. Bu tanımdan, tüketici kavramının iki unsuru olduğu anlaşılmaktadır. Bunlardan ilki bir mal veya hizmetin ticari

-
- 22 Burada sayılmayan sözleşmelerin, sırf isimleri belirtilmediğinden dolayı uygulamada ve yargı kararlarında tüketici işlemi olmaktan mahrum bırakılabilecek olma tehlikesi olduğu yönünde bkz. Şebnem **Akipek Öcal**, “Akipek Şerhi”, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi- Milli Şerh, Editörler, Hakan Tokbaş/Özlem Tüzüner, 1. Bası, Aristo Yayınları, İstanbul 2016, s. 43 (Kısaltma: Şerh).
- 23 Ayşe **Havutçu**, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Konu Bakımından Uygulama Alanı: Özellikle Tüketici İşlemleri Bakımından Kanun’un Kapsamı”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 9, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 16; **Yıldırım**, s. 1171; Mustafa Alper **Gümüş**, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014, s. 9 vd.
- 24 **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 27 vd.; **Akipek Öcal**, Tüketici İşlemi, s. 16; Murat **Aydoğdu**, Tüketici Hukuku Dersleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2015, s. 58 vd; **Ozanoğlu**, s. 66-75; **Özel**, s. 47-50; **Akipek Öcal**, Şerh, s. 58; **Kara**, s. 137. Tüketici işlemi kavramına dair eleştiri ve öneriler için bkz. **Havutçu**, s. 16.
- 25 Yargıtay, verdiği kararlarda, bir hukuki işlemin sadece 6502 sayılı yasada düzenlenmiş olmasının tek başına o işlemde kaynaklanan uyumsuzluğun tüketici mahkemesinde görülmesini gerektirmediğini içtihat etmektedir. Bir hukuki işlemin 6502 sayılı yasa kapsamında kaldığının kabul edilmesi için taraflardan birinin aynı zamanda tüketici olması gerekir. Bkz. Yarg. 13. HD., E. 2015/27516, K. 2015/30201, 15.10.2015, (www.kazanci.com, E.T. 11.10.2024).
- 26 **Kara**, s. 123-124; **Akipek Öcal**, Şerh, s. 55-56; **Aydoğdu**, s. 59; **Bahtiyar/Biçer**, s. 399; **Özay**, s. 261; **Narbay/Akkuş**, s. 314 vd.; **İkizler**, s. 1339 vd.

veya mesleki olmayan amaçlarla edinilmiş olması, ikincisi tüketicinin gerçek ya da tüzel kişi olmasıdır²⁷. Kişinin tüketici sıfatını haiz olabilmesi için satın aldığı malı bizzat kendisinin kullanması gerekmez. Gerçek veya tüzel kişi olsun, yapılan işlemde kazanç sağlama amaçlanıyorsa bu işlem tüketici işlemi olarak kabul edilmez²⁸.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bakımından tüketici olan taraf arsa sahibidir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi olarak kabul edilebilmesi arsa sahibinin kendine ait bir taşınmazda, konut veya yazlık yaptırmak üzere, yüklenici ile anlaşması şeklinde gerçekleşebilir²⁹. Zira yüklenici (istisnalar hariç) hemen her ihtimalde, mesleki ve ticari amaçla hareket etmektedir³⁰.

2. Satıcı-Sağlayıcı

Bir tüketici işleminde taraflardan biri tüketici ise, karşı tarafın daima satıcı veya sağlayıcı olması şarttır. TKHK m. 3/1'ya göre 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 kişi”* olarak tanımlanmaktadır. Aynı Kanun'un 3/i maddesine göre satıcı: *“Kamu tüzel kişileri de dahil olmak üzere ticari veya mesleki amaçlarla tüketiciye mal sunan ya da mal sunanın adına ya da hesabına hareket eden gerçek veya tüzel kişi”*dir. Kanun metninde verilen tanımlardan hareketle, satıcı veya sağlayıcının “ticari veya mesleki amaçlarla” hareket etmesi gerekmektedir³¹. Tüketici sözleşmesi söz konusu olduğunda, tarafların zıt amaçlar taşıması zorunludur. Satıcı veya sağlayıcının işlem yaparken ticari veya mesleki amaçlarla; sözleşmenin karşı tarafında yer alan tüketicinin ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etmesi gerekir³².

Satıcı, tüketiciye ticari veya mesleki amaçlı bir mal sunarken, sağlayıcı ise tüketiciye bir hizmet sunma gayesiyle hareket eden gerçek veya

27 Aydoğdu, s. 59.

28 Havutçu, s. 10 vd.; Aydoğdu, s. 59-61; Akipek Öcal, Şerh, s. 55-56; Akcaal/Uyumaz, s. 247; Özyay, s. 264 vd.

29 Öz, Eser, s. 210.

30 Ayberk Şensoy, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Tüketici İşlemi Niteliği, Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi SBE, 2024, s. 22 vd.; Öz, Eser, s. 209; Bahtiyar/Biçer, s. 410 vd.

31 Gümüş, s. 15; Akipek Öcal, Şerh, s. 55; Narbay/Akkuş, s. 318 vd.; Kara, s. 126; Sezer Çabri, 6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016, s. 44.

32 Aydoğdu, s. 59-64; Havutçu, s. 10; Şensoy, s. 27 vd.; Özyay, s. 266 vd.; Narbay/Akkuş, s. 318 vd.; İkizler, s. 1340.

tüzel kişidir. Mesleki faaliyette bulunan kişi esnaf veya tacir olabilir. Burada önemli olan husus mal veya hizmet sunma faaliyetinin kâr elde etme amacıyla yapılmasıdır³³. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında, yapı inşa etme borcu altına giren yüklenicinin, ticari ya da mesleki amaçlarla hareket etmediğini söylemek mümkün değildir. Zira bu sözleşme ile yüklenici kazanç elde etmeyi hedefler. Satıcının yapılan iş sonunda kâr elde edememesi veya zarar etmesi, satıcı-sağlayıcı sıfatını etkilemez. Bu nedenle, arsa sahibi ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapan yüklenici, TKHK m. 3/1-i anlamında satıcı-sağlayıcı sıfatını taşımaktadır³⁴.

C. Tüketici İşleminin Konusu

Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun m. 3/1’de tanımlanan tüketici işleminin konusunu mal veya hizmet edimleri oluşturur. Hizmet, bir ücret veya menfaat karşılığında yapılan ya da yapılması taahhüt edilen mal sağlama dışındaki her türlü tüketici işleminin konusunu (TKHK m. 3/d); mal ise, alışverişe konu olan taşınır eşya, konut veya tatil amaçlı taşınmaz mallar ile elektronik ortamda kullanılmak üzere hazırlanan yazılım, ses, görüntü ve benzeri her türlü gayri maddi malları ifade eder (TKHK m. 3/h). Bahsi geçen hükümde dikkat edilirse, “mal” kavramının içine her türlü taşınmazdan ziyade sadece konut ve tatil amaçlı taşınmazlar dahil edilmiştir. Bu noktadan hareketle, sadece konut ve tatil amaçlı taşınmazların konu olduğu sözleşmeler (diğer unsurların da bulunması halinde) tüketici işlemi olarak nitelendirilebilir. Bu sebeple, konut ve tatil amaçlı taşınmazlar dışında kalan yapılar tüketici işlemine konu olamaz³⁵.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi bakımından sözleşmenin konusu yüklenici ve arsa sahibi arasındaki anlaşmaya uygun bir yapının inşa edilip teslim edilmesidir³⁶. Dolayısıyla bu sözleşmenin konusunu her zaman bir taşınmaz oluşturmakta ve taşınmazın tüketici işlemine konu olabilmesi

33 Çabri, s. 45; Akipek Öcal, Şerh, s. 54-55 vd.; Aydoğdu, s. 59-64 vd.; Kara, s. 126 vd.; İkizler, s. 1340.

34 Yeniocak, s. 146-147; Öz, Eser, s. 209; Karabulut Dursun, s. 19; Şensoy, s. 27 vd.

35 Turgut Öz, “Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık”, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları 2014-2015, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Editörler, Hakan Tokbaş/Fehim Üçışık, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 140 (Kısaltma: Kongre); Gümüş, s. 21-29; Zekeriya Kurşat, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017, s. 458; Özay, s. 269-270 vd.

36 Durak, s. 214.

için TKHK m. 3 gereği barınma amacına yönelik inşa edilmesi gerekir³⁷. Bu nedenle, mimari projede (dükkân, mağaza, büro vb.) ticari alan olarak tasdik edilen bir yerin sözleşmeye konu olması halinde tüketici işleminden bahsedilemez³⁸.

III. ARSA PAYI KARŞILIĞI İNŞAAT SÖZLEŞMESİNE TÜKETİCİNİN KORUNMASI HAKKINDA KANUN HÜKÜMLERİNİN UYGULANMASI

A. Genel Olarak

Önceki başlıklarda ifade edildiği üzere, hukuki bir işlemin tüketici işlemi olarak kabul edilmesi, taraflardan birinin tüketici, diğerinin ise satıcı-sağlayıcı sıfatına sahip olması halinde mümkündür (TKHK m. 3/1). Sözü edilen düzenlemenin gerekçesi incelendiğinde, kanun koyucunun, gerçek veya tüzel kişilerin hangi durumlarda tüketici sayılması gerektiğine dair sorunlara açık bir çözüm getirmek istediği anlaşılmaktadır. Nitekim ilgili hüküm gereği, tüketiciler bakımından ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmeme kriteri ile önemli bir soruna çözüm getirildiği doktrinde ifade edilmektedir³⁹. Bu noktada dikkat edilmesi gereken en önemli husus, gerçek veya tüzel kişilerin yapmış oldukları işlemlerde amaçlarının belirlenmesidir. Hukuki işlemlerde gerçek amacın belirlenmesi uygulamada her zaman kolay tespit edilebilecek bir durum değildir. Çünkü günlük hayatta kişilerin hukuki işlem yaparken açıklamış oldukları irade beyanının amacını tam anlamıyla belirlemek mümkün değildir. Ancak, kişinin niyet ve isteklerini içeren iradesinin hukuki bir sonuç doğurmaya yönelmesi önem taşımakla beraber, tüketici işlemi bakımından dikkate alınması gereken zaman bu işlemin yapıldığı andır. Özetle, TKHK, tüketici işleminin tayininde “amaç” unsurunu esas aldığından bu unsurun varlığı ve hangi amaca yönelmiş olduğu, tüketici

37 Bu nedenle, işyeri, büro, yazıhane vb. amaçlı kullanılacak yerler tüketici işleminin konusu dışındadır. Bkz. **Öz**, Eser, s. 211, dn. 465; **Öz**, Kongre, s. 140; **Yeniocak**, s. 146.

38 Örneğin, sözleşme ile arsa malikine beş adet konut ve bir adet ticari amaçla kullanılacak dükkân vasfında taşınmaz verilecekse, sadece barınma amaçlı kullanılacak konutlar bakımından tüketici işlemi söz konusu olmalıdır. Zira (istisnalar söz konusu olsa da) dükkân vasıflı taşınmazda ticari veya mesleki bir faaliyet yürütüleceği varsayılır. Nitekim tüketici işlemine dair yasal düzenlemede (TKHK m. 3/1), yapılan sözleşmenin türü veya niteliği değil, tarafların o işlemi hangi amaçla yaptıklarının dikkate alınacağı hüküm altına alınmıştır. Bkz. **Yıldırım**, s. 1172; **Bahtiyar/Biçer**, s. 397 vd.

39 **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 25 vd.; **Yıldırım**, s. 1172.

işleminin tespitinde hayati derecede önem arz eder⁴⁰.

B. Yargıtay İçtihatları

Yargıtay, mülga 4077 sayılı TKHK döneminde tüketici işlemi kavramını dar anlamda niteleme eğilimindeydi. Farklı bir anlatımla tüketici, rutin ihtiyaçları için tüketmiş olduğu mal ve hizmetlerle sınırlı olmak kaydıyla korunmaktaydı⁴¹. Bu nedenle eser sözleşmeleri tüketici işlemi kapsamına dahil değildi. Yukarıda ifade edildiği üzere, 6502 sayılı Kanun m. 3/1 ile tüketici sözleşmelerinin kapsamı genişletilmiş ve bazı sözleşmeler özellikle zikredilmiştir. Sözü edilen hükümde zikredilmeyen ancak tüketici işlemi sayılması muhtemel diğer bazı sözleşmelerin de TKHK kapsamında olacağı, madde metninde belirtilen “benzeri sözleşmeler” ifadesinden açık bir şekilde anlaşılmaktadır⁴².

Yargıtay, vermiş olduğu bir kısım kararlarda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi niteliğinde olmadığını ve bu sözleşme nedeniyle ortaya çıkan uyuşmazlıkların tüketici mahkemesinde görülemeyeceğine hükmetmektedir⁴³. Yargıtay, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin

40 **Bahtiyar/Biçer**, s. 410 vd.; **Yıldırım**, s. 1172 vd.; **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 23-28 vd.

41 **Yıldırım**, s. 1173; **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 17-18.

42 TKHK m. 3/1: 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 eder.

43 “...Dava tarihi itibarıyla yürürlükte bulunan 6502 sayılı Kanun’un 3/1 bendi ile tüketici işlemi kapsamına eser sözleşmeleri de alınmışsa da somut olayda olduğu gibi arsasına karşılık bağımsız bölüm alacak olan arsa sahibinin salt kişisel tüketim amacından söz edilemeyeceği, bu amacın tüketim ihtiyacını aştığı, Kanun’un 3/k maddesindeki “tüketici” tanımına uymadığı anlaşılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmesini birlikte kapsayan karma bir sözleşmedir. Bu sözleşmede arsa sahibinin tek amacı kullanmak için konut ihtiyacını gidermek değildir. Başlıca amaçlarından birisi de arsasına değer katacak yapının inşa edilmesidir. Bu durum, 6502 sayılı Yasada açıklanan tüketicinin amaçlarından farklıdır. İşbu sözleşmeye konu için, üst düzey teknoloji gerektirmesi, kapsamı, karmaşıklığı dikkate alındığında yasa koyucunun salt kullanma ve tüketim amacıyla yapılan, basit nitelikteki, dar kapsamlı olağan tüketim işlemi konu alan eser sözleşmelerini, 6502 sayılı Kanun’un 3/1 maddesi kapsamına aldığı ve tüketici mahkemesince bakılmasını öngördüğünün kabulü icap eder. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile ilgili davaların kapsamı ve karmaşıklığı dikkate alınarak, basit yargılama usulüne tabi tutularak kısa ve basit bir şekilde sonuçlandırılmasının sakıncaları da dikkate alınmalıdır. Buna göre, uyuşmazlığın arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden kaynaklanması karşısında, davaya genel mahkeme olarak Asliye Hukuk Mahkemesi’nin bakması gerekirken, yanlışlı

tüketici işlemi olarak kabul edilmemesinin sebebi olarak, arsa sahibinin amacının arsasına değer katmak olduğunu vurgulamakta ve bu gerekçeye göre, arsa sahibi TKHK m. 3/k'da düzenlenen tüketici sıfatına haiz olmamaktadır. Yargıtay, TKHK m. 3/l'da ismi zikredilen eser sözleşmesini ise sadece bir mal ya da hizmetin kullanım veya tüketimine yönelik olarak yorumlamaktadır. Farklı bir anlatımla Yargıtay, rutin sayılabilecek günlük yaşama dair bir kısım basit nitelikteki eser sözleşmelerini (mobilya yaptırmak, araç tamir ettirmek vb.) tüketici işlemi olarak kabul etmekte⁴⁴ ancak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini (hatalı şekilde)⁴⁵ tüketici işlemi

gerekçeyle Tüketici Mahkemesi'nin görevli olduğuna karar verilmesi doğru olmamış, kararın bozulması gerekmiştir” Yarg. 23. HD., E. 2016/1972, K. 2017/882, 22.3.2017. Ancak Yargıtay, bazı kararlarında, birden fazla konut satın alan birinin (konutları ihtiyacı dışında almış olsa da) tüketici sıfatına sahip olabileceğini kabul etmektedir. Bkz. Yarg. 13. HD., E. 2012/10605, K. 2012/17689, 10.07.2012, (www.kazanci.com, E.T. 29.10.2024).

- 44 “...4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 3/e maddesinde tüketici, “bir mal veya hizmeti ticari veya mesleki olmayan amaçlarla edinen, kullanan veya yararlanan gerçek ya da tüzel kişi” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlamaya göre yasa, hazır bir malı veya hizmeti satın alarak onu günlük yaşamında kullanan veya tüketen kişiyi korumaktadır. Bir başka deyişle yasa kapsamına, dar kapsamlı mal ve hizmet ilişkileri olağan tüketim işleri alınmıştır. Aksi bir yorumun kabulü, üst düzey teknoloji ile gerçekleştirilen eser sözleşmesi ilişkilerinin dahi 4077 sayılı yasa kapsamında kalmasını ve bunlardan kaynaklanan uyuşmazlıklara da Tüketici Mahkemelerinde bakılmasını gerektirir ki, bunun yasanın amacına aykırı olduğu açıktır. Buna göre istisna sözleşmesinden doğan ilişkileri de 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümlerinin uygulanması hukuken olanaklı değildir. Nitekim Yargıtay Hukuk Genel Kurulu'nun 26.2.2003 gün ve 2003/15-127 E., 2003/102 K. sayılı kararında bu husus belirtilmiştir. Somut olayda taraflar arasındaki hukuki ilişki eser sözleşmesinden kaynaklandığından, davada Asliye Hukuk Mahkemesi'nin görevli olması nedeniyle yerel mahkemece görevsizlik kararı yerine esas hakkında karar verilmesi yerinde görülmemiş kararın bozulması gerekmiştir...” YHGK, E. 2010/15-68, K. 2010/85, 17.2.2010. Ayrıca bkz. ve karşı. Yarg. 23. HD., E. 2015/5711, K. 2017/824; 14.3.2017. “...4077 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun'un 3/f maddesinde, tüketici “bir mal veya hizmeti özel amaçlarla satın alarak nihai olarak kullanan veya tüketen gerçek veya tüzel kişi” olarak tanımlanmıştır. Bu tanımlamaya göre yasa, hazır bir malı veya hizmeti satın alarak onu günlük yaşamında kullanan veya tüketen kişiyi korumaktadır. Bundan dolayı istisna (eser) sözleşmesinden doğan ilişkilerde Tüketicinin Korunması Hakkındaki Kanun hükümlerinin uygulanması hukuken mümkün değildir...” YHGK, E. 2003/15-498, K. 2003/493, 24.9.2003, (www.kazanci.com, E.T. 29.10.2024). Akipek Öcal'a göre, Yargıtay, TKHK'da bulunmayan birtakım kriterleri kullanarak tüketici işlemi kavramının kapsamını daraltmakta ve bu şekilde Kanun'un amacına aykırı davranmaktadır. Bkz. **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 33.

- 45 Öğretideki ağırlıklı görüşe göre, Yargıtay, Kanun'da tüketici işleminin tanımı, sınır-

olarak kabul etmemektedir⁴⁶.

Halbuki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında yükleniciden konut satın alan üçüncü kişi ile akdedilen sözleşme doktrinde tüketici işlemi olarak kabul edilmektedir. Yükleniciden konut satın alan üçüncü kişi tüketici sıfatına sahip olurken, konut ihtiyacını karşılayacak bir arsa sahibi haksız biçimde TKHK korumasından faydalanamamaktadır. Bu anlamda üçüncü kişi tarafından satın alınan konutun zamanında teslim edilmemesi, yoksun kalınan kira geliri ve ayıplı ifa gibi nedenlerle doğan uyumsuzluk-

ları, konusu ve şartları açıkça düzenlendiği halde hatalı uygulamasına devam etmektedir. Bkz. Öz, Eser, s. 203; Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 29-30, 34; Şensoy, s. 64; Yeniocak, s. 144-45.

- 46 Yıldırım, s. 1174; Yeniocak, s. 144 vd.; Karabulut Dursun, s. 19; Şensoy, s. 64 vd. “...28.05.2014 tarihinde yürürlüğe giren 6502 Sayılı Kanun’un 3/I. maddesi (I) bendinde “Gerçek veya tüzel kişilerle tüketiciler arasında kurulan eser sözleşmelerini” tüketici işlemi kapsamına almıştır. Aynı Kanunun 73/I maddesi ise tüketici işlemlerinden doğan davalarda tüketici mahkemelerinin görevli olduğunu belirlemiştir. 6502 Sayılı Kanun’un 3. maddesi gerekçesinde eser sözleşmelerinin kanun kapsamına alınmasına herhangi bir açıklama getirilmemiştir. Ancak, Kanun’un sistematigi nazara alındığında, Kanun’da zikredilen eser sözleşmelerinden kastın; ticari ve mesleki olmayan amaçlarla, salt kişisel ihtiyaçları için kullanma ve tüketme amacıyla gerçek ve tüzel kişi ile tüketici arasında yapılan eser sözleşmeleri olduğu anlaşılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri 818 sayılı BK’nın 155 vd. maddelerinde düzenlenen eser sözleşmelerinin kendine özgü bir türüdür. Bu sözleşmelerin bir tarafı arsa sahibi diğer tarafı yüklenicidir. Bu tür sözleşmelerde arsa sahibinin Tüketici Kanunu’nun 3/I-(k) maddesindeki tüketici tanımına uymadığı anlaşılmaktadır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amaç, kullanmak için konut edinmek değil arsasını değerlendirmektir. Bu sebeple arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin, 6502 sayılı Kanunda tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır” Yarg. 20. HD., E. 2017/5262, K. 2017/2746, 3.4.2017. “...Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amaç kullanmak için konut edinmek değil arsasını değerlendirmektir. Bu sebeple arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin 6502 Sayılı Kanunda tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerine konu işin üst düzey teknolojiyi gerektirmesi, sözleşme kapsamında taşınmaz satış vaadi ve inşaat sözleşmelerinin de bulunduğu nazara alındığında 6502 Sayılı Kanunda kanun koyucunun salt tüketim ve tüketme amacına yönelik mutfak, dolap yaptırmak araç tamiri yapmak gibi dar kapsamlı eser sözleşmelerini kastettiği, arsa karşılığı inşaat sözleşmelerinin ise bu kapsamda olmadığı kabulü gerekir”. Yarg. 20. HD., E. 2017/5103, K. 2017/2506 27.3.2017. “...Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinde arsa sahibi açısından güdülen amaç, kullanmak için konut edinmek değil arsasını değerlendirmektir. Bu sebeple arsa sahibinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalarken güttüğü saikin, 6502 Sayılı Kanunda tanımlanan tüketicinin saikinden farklı olduğu gözden kaçırılmamalıdır” Yarg. 20. HD., E. 2017/5308, K. 2017/2491, 27.3.2017, (www.kazanci.com, E.T. 29.10.2024).

larda tüketici hükümleri uygulanacak iken, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi yapan bir arsa sahibi genel hükümlere tabi olmaktadır⁴⁷. Yükleniciye satış bedelini ödemek kaydıyla barınma amaçlı konut edinen üçüncü kişi ile sahibi olduğu arsayı vererek barınma amaçlı konut elde etmek isteyen bir arsa sahibi arasında ayırım yapılması Kanun'un amacına da aykırıdır zira bu kişiler yüklenici karşısında eşit durumdadır⁴⁸.

Arsa sahibinden konut satın alanların yapmış olduğu işlem ise (arsa sahibi ticari veya mesleki amaçla konut satmadığı sürece) tüketici işlemi değildir. Tüketici işleminden bahsedebilmek için taraflardan birinin mutlaka tüketici olması gerekirken, diğer tarafın ise daima TKHK m. 3/1 ve 3/i anlamında satıcı-sağlayıcı olması gerekir. Arsa sahibi, konut alım satım işini meslek haline getirmemiş veya sürekli olarak konut satım işini yapmıyorsa hukuki anlamda satıcı olarak nitelendirilmez⁴⁹.

C. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerine Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Hükümlerinin Uygulanması Gerekliliği

Yukarıda ifade edildiği üzere, 6502 sayılı Kanun'un yürürlüğe girmesiyle beraber tüketici sözleşmeleri kavramının genişlediği kabul edilmektedir. Kanun koyucu, 6502 sayılı Kanun m. 3/1 ile eser, taşıma, sigorta,

47 **Havutçu**, s. 12; **Yıldırım**, s. 1175. "...Dava, sözleşmeye konu konut amaçlı bağımsız bölümün kararlaştırılan sürede tesliminin imkânsız hale geldiği iddiasına dayalı borçlu olunmadığının tespiti ile bedel karşılığı düzenlenip henüz ödenmeyen senetlerin iptali istemine ilişkindir. Dava dışı arsa malikleri ile arasında düzenlenen eser sözleşmesinde yüklenici taraf olan davalı inşaatını tamamlamadan satışa sunduğu taşınmazlardan birini davacıya satıp; sözleşmede kararlaştırılan sürede teslimi üstlenmiştir. Şu durumda davacı ile davalı arasındaki sözleşme hukuki nitelikçe satış sözleşmesi olup, eser sözleşmesi değildir. Davalı (satıcı-yüklenicinin) satıcı sıfatıyla inşaatı tamamlamadan veya kat mülkiyeti oluşturmadan satışa sunduğu taşınmaz konut olarak kullanılmak üzere, ticari ve mesleki olmayan amaçla satın alan davacının, yukarıda ayrıntısıyla açıklanan yasal hükümler karşısında tüketici, davalının da satıcı sıfatını taşıdığı açıktır. Dolayısıyla tüketici ile satıcı arasındaki hukuki işlem de tüketici işlemidir. Bu nedenle eldeki uyuşmazlığın 4077 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun kapsamında olup, bu Kanuna göre çözümü gerektiği her türlü duraksamadan uzaktır. Anılan Kanunun 23. maddesinde; bu Kanunun uygulanmasıyla ilgili olarak çıkacak her türlü uyuşmazlıklara Tüketici Mahkemelerinde bakılacağı, hükme bağlanmıştır". YHGK, E. 2007/13-100, K. 2007/100, 7.3.2007. Ayrıca bkz. Yarg. 13. HD., E. 2009/15949, K. 2010/6975, 24.05.2010, (www.kazanci.com, E.T. 29.10.2024).

48 **Yıldırım**, s. 1177 vd.

49 **Öz**, Eser, s. 209. Yazara göre, konut alım-satım işi (arsa sahibi bakımından) sürekli tekrar eden bir faaliyet olmadığı sürece tüketici işleminden bahsedilemez. Bkz. **Öz**, Eser, s. 212 vd.; Ayrıca bkz. **Ozanoğlu**, s. 83 vd.

vekalet gibi sözleşmeleri örnek vermek suretiyle zikrederek bu tür sözleşmelerin tüketici işlemi niteliğinde olduğu belirtilmiştir. Bu noktada, madde metninde geçen “*ve benzeri sözleşmeler*” ifadesi, tüketici işlemi kavramının geniş biçimde yorumlanması gerektiğinin bir göstergesidir⁵⁰. Farklı biçimde ifade etmek gerekirse Kanunda düzenlenmeyen isimsiz bir sözleşme dahi (unsurları mevcutsa) tüketici sözleşmesi olarak kabul edilebilir. Zira Kanun’da isimli-isimsiz sözleşme ayrımı yapılmamıştır. Bu bağlamda, eser sözleşmesinin (eser sözleşmesinin esaslı unsuru olan eser meydana getirme edimini içerdiğinden) nitelikli bir görünümü olan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi olarak nitelendirilmesinde herhangi bir engel bulunmamaktadır. Nitekim TKHK m. 2, Kanun’un “*her türlü tüketici işlemi*” kapsadığını açık şekilde düzenlemektedir⁵¹.

Taşınmazlar günlük hayatta tüketim malı olmaktan çok yatırım malı olarak değerlendirildiği için TKHK m. 3/h’de yer alan “mal” kavramının içine dahil edilmemiştir. Ancak bu durumun istisnası “konut ve tatil amaçlı” taşınmazlardır. Gerçekten de konut ve tatil amaçlı taşınmazların tüketici işlemine konu olacağı, Kanun’un sözü edilen madde metninde açıkça ifade edilmektedir. Burada dikkat edilmesi gereken husus, tüketici işlemine konu olan konut veya tatil amaçlı taşınmazın (yazlık-kışlık vb.) yalnızca barınma amaçlı kullanılması zorunluluğudur. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında inşa edilen bölümler dükkân, işyeri, depo, otel, mağaza vb. ticari amaçlar için kullanılacaksa tüketici sözleşmesinin varlığından söz etmek mümkün değildir⁵².

Arsa payı karşılığı yaptırılan inşaatta bazı bölümlerin konut, bazılarının ise işyeri olması durumunda konut niteliğindeki yerleri etkileyen uyumsuzluklar TKHK, işyeri niteliğindeki yerlerden kaynaklanan uyumsuzluklara ise Türk Borçlar Kanunu (TBK) hükümleri uygulanmalıdır. Fakat

50 Bazı yazarlar, tüketici işlemi kavramının gereğinden fazla genişletildiğinden bahisle, sınırlama getirilmesi gerektiğini savunmaktadır. Bkz. Tamer İnal, “Tüketici Hukuku’nda Tüketim Mali Yatırım Malı Ayrımının Gerekliliği”, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 2014-2015, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Editörler, Hakan Tokbaş/Fehim Üçışık, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 179 (Kısaltma: Tüketim).

51 Havutçu, s. 16-17; Yeniocak, s. 147 vd.; Akipek Öcal, Tüketici İşlemi, s. 17-18 vd.; Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 35 vd.

52 Çabri, s. 64; Yıldırım, s. 1176; Öz, Eser, s. 211-212; Yeniocak, s. 146. Bu noktada, ticari veya mesleki faaliyet yürütülecek dükkân vasfındaki bir taşınmazın, barınma amaçlı kullanılacak bir taşınmazdan farklı şekilde kullanılacağı hususu dikkatten kaçırılmamalıdır. Bu konuda ayrıca bkz. Mehmet Doğar, “Karma Kullanım Amaçlı Bir Konut Satışı Açısından TKHK Hükümlerinin Uygulanması Sorunu”, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, S. 1, 2021, s. 305-326; İnal, Tüketim, s. 161-204.

uyuşmazlık hem konut hem de işyerlerini ilgilendiriyorsa TKHK hükümlerinin uygulanmaması gerekir⁵³.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi olarak kabul edilebilmesi için arsa sahibinin TKHK m.3/k gereği tüketici; yüklenicinin ise TKHK m. 3/1-i kapsamında satıcı-sağlayıcı olması gerektiği ifade edilmişti. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde eseri meydana getirme borçlusu olan yüklenici inşaat işi yapmayı meslek haline getirmiş ve bundan gelir elde etme amacını güden kişidir. Yüklenici, arsa üzerine konutu inşa ederek sözleşmede kararlaştırılan bağımsız bölüm veya bölümleri arsa sahibine teslim etmeyi vadettiğinden TKHK kapsamında satıcı-sağlayıcıdır. Bu bağlamda yüklenici, mesleki veya ticari amaçla hareket ettiğinden tüketici işleminin unsurlarından biri gerçekleşmiş olur⁵⁴.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde yüklenici satıcı-sağlayıcı olduğuna göre, bu sözleşmenin tüketici işlemi niteliğinde olup olmadığı arsa sahibinin durumuna göre belirlenmelidir. Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında sözleşmenin diğer tarafı olan tüketici öncelikle ticari veya mesleki amaçlarla hareket etmemelidir (TKHK m. 3/k). Buna göre tüketici, satın aldığı şeyi tekrar satma veya kendi mesleki ya da ticari faaliyetini devam ettirme amacı dışında kişisel ihtiyaçlarını karşılamak için kullanmalıdır. Bu tanımdan hareketle, arsa sahibinin hangi amaçla arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini akdettiği hususu önem arz eder. Farklı bir anlatımla, arsa sahibinin konutu edinme saiki esas alınmalıdır. Eğer arsa sahibi kendisi veya ailesinin barınma veya tatil ihtiyacını karşılamak

53 **Öz**, Eser, s. 211-212. Ayrıca bkz. **Aydoğdu**, s. 62 vd. Yazar, karma amaçlı işlemlerde, yani mal veya hizmetin kısmen ticari kısmen de ticari olmayan amaçla edinildiği durumlarda, her somut olaydaki duruma göre farklı değerlendirme yapılması gerektiğini, satın alınan mal veya hizmetin ticari olmayan amaçla alınan kısmının ticari amaçla alınan kısmından miktarı ya da ölçü olarak ayrılabiliriyorsa bu kısma TKHK m. 1 vd. hükümlerinin uygulanmasını, bu şekilde bir ayırım yapılması mümkün değilse, durumun özelliğine göre (dürüstlük kuralı gerektiriyorsa) tamamen TKHK m. 1 vd. hükümlerinin ya da tamamen genel hükümlerinin uygulanmasını diğer bir anlatımla ticari amaçla alınan kısmın, ticari olmayan amaçla alınan kısmından, ekonomik açıdan daha baskın (değerli) ise, tamamen genel hükümlerin, ticari olmayan amaçla alınan kısım ekonomik bakımdan daha baskın ise tamamen TKHK m. 1 vd. hükümlerinin uygulanması gerektiğini fakat çoğu zaman böyle bir ayırım yapmanın güç olduğunu belirtmektedir.

54 **İnal**, İnşaat, s. 208; **Akipek Öcal**, Şerh, s. 55 vd.; **Kara**, s. 126; **Yıldırım**, s. 1177; **Çabri**, s. 44; **Özel**, s. 47 vd.; **Aydoğdu**, s. 62-63 vd.; **Ozanoğlu**, s. 73 vd.; **Kurşat**, s. 458 vd.; **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 36.

amacıyla bu sözleşmeyi yapıyorsa tereddütsüz tüketici olarak kabul edilmelidir⁵⁵.

Ancak asıl sorun, arsa sahibinin, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile birden fazla konut elde etmesi durumunda tüketici sıfatını kazanıp kazanmayacağıdır. Zira arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile arsa sahibi, işin doğası gereği, çoğu zaman ihtiyacından fazla konut elde etmektedir. Bir görüşe göre, arsa sahibinin sırf elde edeceği konut sayısının fazla olması, tüketici sıfatının kaybını gerektirmez. Zira hangi kriterlere göre ve kaç adet konutun arsa sahibini tüketici olmaktan çıkaracağını tespiti mümkün değildir. Bununla birlikte arsa sahibinin elde edeceği gelire göre bir sınırlama getirmek de hukuk güvenliği açısından sakıncalıdır. Kaldı ki TKHK, bir sözleşmenin tüketici işlemi sayılmasının şartları arasında parasal bir değer veya sayısal bir miktar sınırı da getirmiş değildir. Arsa sahibi konut alım-satım işi veya kiralamayı ticari ve mesleki bir faaliyet olarak devam ettirmiyorsa tüketici sayılmalıdır⁵⁶. Ancak arsa sahibinin ticari veya mesleki amaçla bu konutları edinmek istemesi ya da elde edeceği konutları ticari veya mesleki amaçlarla kullanacak olması halinde artık tüketici sıfatını taşıdığından bahsedilemez⁵⁷.

Farklı bir görüşe göre, arsa sahibi, yükleniciden birden fazla konut ediniyorsa bunlardan sadece kendisi ve ailesinin konut veya tatil amacını karşılamak için kullanacağı taşınmaz bakımından tüketici sıfatına sahip olabilir. Arsa sahibinin, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında elde edeceği konutlar bakımından kâr amacı gütmemesi, bu konutları kiraya vermesi veya kendi mesleki ya da ticari amaçları için kullanması tüketici sıfatını kazanmasına engeldir. Aynı görüş, bir hukuki işlemin TKHK kapsamında değerlendirilebilmesi için kişinin o malı edinme amacının önemli olduğunu belirtmektedir⁵⁸. Diğer bir görüşe göre, bir kişi ne kadar yüksek sayıda konut edinirse edinsin veya inşa ettirirse ettirsin, eğer bir kazanç sağlama faaliyeti yoksa tüketici sayılmalıdır⁵⁹.

Öğretide bazı yazarlar, böyle bir durumda “tüketim malı-yatırım malı” şeklinde ayırma gidilmesini savunmaktadır. Buna göre, arsa sahibinin

55 **Yeniocak**, s. 142 vd.; **Çabri**, s. 66; **Öz**, Eser, s. 210 vd.; **Şensoy**, s. 68; **Yıldırım**, s. 1177; **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 36.

56 **Öz**, Eser, s. 213-214.

57 **Yıldırım**, s. 1177-1178. Yazara göre, arsa sahibi, elde edeceği bağımsız bölüm ya da bölümleri başkalarına ivazlı olarak devretmek veya kiralamak amacı taşıyorsa tüketici sayılamaz.

58 **Yıldırım**, s. 1177 vd.; Ayrıca bkz. ve karşı. **Kurşat**, s. 458-459 vd.

59 **Kara**, s. 273; Aynı yönde, **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 28-29 vd.

kendisi ve ailesinin ihtiyacını aşan sayıdaki konutların yatırım niteliği taşıdığından bahisle, tüketici işlemi kapsamında olmaması gerektiği ileri sürülmekte ve ikinci kriter olarak, belirlenen parasal değer üzerindeki işlemlerin tüketici işlemi sayılmaması önerilmektedir⁶⁰.

Bu sorunun cevabı için amaçsal yorum kuralları nazara alınarak sonuca varılmalıdır. Zira, TKHK “tüketici” kavramını belirlerken “amaç” kriterinden hareket etmektedir⁶¹. Katıldığımız görüşe göre, arsa sahibi, sürekli olarak arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi imzalamakta ve kendisine kalan taşınmazları sonradan başkalarına ivazlı olarak devretmekte ise kendi ihtiyacı dışında kalan konutlar bakımından tüketici olarak nitelendirilmemelidir. Farklı bir anlatımla, arsa sahibi, kendisine kalacak olan konut veya konutları satmayı meslek haline getirmiş veya bu yolla geçimini sağlıyorsa tüketici sıfatını kazanamaz. Arsa sahibinin mesleki birliğe üye olmaması, ticaret sicili veya vergi kaydı bulunmasa bile sonuç değişmez. Arsa sahibi, kendisine kalan konutları ivazlı ya da ivazsız başkasına devretmek için ediniyor olsa bile; bu onun tekrar eden veya tekrara niyetli bir faaliyeti değilse tüketici sayılmalı, yapılan sözleşme tüketici sözleşmesi olarak nitelendirilmelidir⁶². Nitekim tüketicinin satın almış bir malı sonradan satmak veya kiralamak istemesi, yapılan işlemi tüketici işlemi olmaktan çıkarmaz. Aksi durumun kabulü halinde tüketici sıfatının kazanılması, o malın kimseye satılmama şartına bağlanmış olur ki bu durum Kanun’un amacına ters olduğu gibi tespiti de mümkün değildir⁶³. Nasıl ki kendisi için cep telefonu satın alan birinin ileri bir zamanda bu cep telefonunu kâr elde ederek satması tüketici sıfatını etkilemiyorsa, gayrimenkul alım-satım işini ticari faaliyet haline getirmemiş bir arsa sahibinin de kazanç sağlaması tüketici sıfatına etki etmemelidir.

Özetle, arsa sahibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile (ileride bu konutları satacak veya kiralayacak olsa dahi) kaç adet konut edinirse edinsin⁶⁴, bu durum sürekli kazanç sağlama faaliyeti olarak tekrar eden bir iş-

60 İnal, Tüketim, s. 176 vd.

61 Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 28 vd.

62 Şensoy, s. 62; Öz, Eser, s. 212-213; Akipek Öcal, Arsa Payı, s. 29 vd.; Çabri, s. 62.

63 Öz, Eser, s. 213.

64 Arsa sahibinin birden çok bağımsız bölüm elde etmek amacıyla yaptığı arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin tüketici işlemi sayılamayacağı yönünde bkz. Yarg. 13. HD., E. 2015/5232, K. 2015/8680 18.3.2015; Yarg. 23. HD., E. 2015/96, E. K. 2015/1657, 16.3.2015. “...Mahkemece sadece satın alınan dairenin sayısı dikkate alınarak davacının tüketici kabul edilmemesi yerinde değildir. Konut alım-satımına dair

lem değilse tüketici sayılmalı ve yapılan işlemler TKHK'na tabi olmalıdır⁶⁵.

D. Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Haksız Şart ve Tüketici Hukuku'nun Temel İlkeleri Bağlamında Değerlendirilmesi

Haksız şart, tüketiciyle müzakere edilmeden sözleşmeye dâhil edilen ve tarafların sözleşmeden doğan hak ve yükümlülüklerinde dürüstlük kuralına aykırı düşecek biçimde tüketici aleyhine dengesizliğe neden olan sözleşme şartlarıdır (TKHK m. 5). Uygulamada arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi hükümlerinin bir kısmı veya tümünün müzakere edilmeden akdedildiğine sıklıkla rastlanılmaktadır. Yüklenici tarafından sözleşme kurulmadan önce ve genellikle tek taraflı olarak hazırlanan bu tip sözleşmelerde arsa sahibine müzakere şansı tanınmadığından, sözleşmenin tüketici işlemi niteliği taşıması durumunda arsa sahibinin TKHK m.5'te düzenlenen haksız şart korumasından yararlanması gerektiği kabul edilmektedir⁶⁶.

6502 sayılı Kanun m.4'te düzenlenen ilkelerin bir bölümü, tüketici işlemi niteliği taşıyan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygulanabilir. Sözleşme akdedildiği esnada tüketicinin açıkça ve anlaşılır biçimde bilgilendirilmesine dair TKHK m. 4/1 hükmü, tüketici işlemi unsurlarını taşıyan arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine de uygulanmalıdır⁶⁷.

uyuşmazlıkların 6502 sayılı Kanun kapsamında değerlendirilebilmesi için tüketicinin malı satın alma amacı çok büyük önem taşımaktadır. Yasa, nihai tüketici tarafından kullanım amacı ile alınan konut ve tatil amaçlı taşınmazlar yönünden geçerlidir. Bir mal veya hizmetin, kişisel ihtiyaçları dışında, belirli bir meslek icrası, belirli bir üretimde kullanma, yeniden satış, kiraya verme, ticari olarak kullanma vs. gibi mesleki veya ticari amaçlarla satın alanların tüketici kabul edilmeyecekleri kuşkusuzdur. Hal böyle olunca, dava dilekçesinin davalıya tebliğ edilerek duruşma açılması ve bundan sonra satın alınan dairelerin satın alma amacının araştırılarak sonucuna uygun bir karar verilmesi gerekirken yazılı şekilde karar verilmesi usul ve yasaya aykırıdır". Yarg. 13. HD., E. 2015/36754, K. 2016/2002, 27.1.2016. İki adet stüdyo tipi daire satışı işleminin TKHK kapsamında olduğu yönünde bkz. Yarg. 13. HD., E. 2014/15653, K. 2014/20558, 23.6.2014, (www.kazanci.com, E.T. 08.11.2024).

65 **Akipek Öcal**, Arsa Payı, s. 28-29; **Öz**, Eser, s. 213; **Yeniocak**, s. 145-146 vd. Bkz. ve karşı. **Yıldırım**, s. 1177 vd. Arsa sahibi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi akdedildiği sırada, ileride elde edeceği bağımsız bölümleri devretme ya da kiralama amacı taşıyor ancak konutları teslim aldıktan bir süre sonra bunları devrediyor veya kirahıyor ise tüketici sıfatını kaybetmez. Bkz. **Çabri**, s. 64-66; **Şensoy**, s. 68. Kentsel dönüşüm projesi kapsamında yeni ve depreme dayanıklı konut edinmek isteyen kat maliklerinin taraf olduğu arsa payı karşılığı inşaat sözleşmeleri de tüketici işlemi olarak nitelendirilmelidir. Bkz. **Türe**, s. 10; **Yeniocak**, s. 146.

66 **Yeniocak**, s. 154-155; **Öz**, Eser, s. 218. Ayrıca bkz. **Akçaal/Uyumaz**, s. 251 vd.

67 **Öz**, Eser, s. 218; **Yeniocak**, s. 153; **Akçaal/Uyumaz**, s. 249.

Tüketici işlemi niteliğindeki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kapsamında tüketici sayılan arsa sahibinin yapmış olduğu işlemler nedeniyle kıymetli evrak niteliğinde sadece nama yazılı ve her bir taksit ödemesi için ayrı ayrı olacak şekilde senet düzenlenmesi gerekir. Aksi durumda, düzenlenen senetler tüketici yönünden geçersiz olacaktır (TKHK m. 4/5).

Tüketici işlemi niteliğindeki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile tüketici sayılan arsa sahibinin edimlerine karşılık alınan şahsi teminatlar, her ne isim altında olursa olsun adi kefalet sayılacak ve tüketicinin alacaklarına ilişkin karşı tarafın verdiği şahsi teminatlar ise (diğer kanunlarda farklı bir düzenleme olmadıkça) müteselsil kefalet sayılacaktır (TKHK m. 4/6). Temerrüt hali dâhil olmak üzere, tüketici işlemlerinde bileşik faiz uygulanmaz düzenlemesi de tüketici işlemi niteliğindeki arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesine uygulanmalıdır (TKHK m. 4/7)⁶⁸.

SONUÇ

Hukuki bir işlemin tüketici işlemi olup olmadığının belirlenmesinde, taraflardan birinin TKHK m. 3/k anlamında tüketici sıfatını taşıması gerekir. Bu bağlamda, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinde bağımsız bölümleri inşa edecek yüklenici daima ticari veya mesleki amaçlarla hareket eden kişidir. Zira yüklenici ancak bir para veya arsa payı karşılığı konut inşa etmektedir. Uygulamada yüklenicinin satıcı veya sağlayıcı taraf olması gerçekliği karşısında arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin bir tüketici sözleşmesi olup olmadığının belirlenmesindeki en önemli kriter, tüketicinin taşımış olduğu amacın tespit edilmesidir. TKHK’da, tüketici işlemi ve tüketici kavramı tanımlanırken yapılan işlemin niteliğinden ziyade tarafların o hukuki işlemdeki amaçları esas alınmaktadır.

Bir kişinin tüketici sayılabilmesinin ilk şartı, yapmış olduğu işlemlerde ticari veya mesleki olmayan amaçlarla hareket etme zorunluluğudur. Diğer bir ifadeyle, kişinin niyeti ve isteğini yansıtan iradesi ticari veya mesleki amaç taşımamalıdır. Bahsi geçen ticari amaçtan kastedilen, kişinin “sürekli bir ticari faaliyet” içerisinde bulunmasıdır. Bu bağlamda, tüketicinin arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinden “kâr elde etmesi” onun tüketici sıfatını etkilemez. Arsa sahibinin, yaşayacağı konutu satın alacak maddi gücünün olmadığı durumlarda, sahibi olduğu arsayı konut karşılığı vermesi olağan bir çözümdür. Arsa sahibinin, yüklenici ile akdettiği arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi karşılığında birden fazla konut edinmesi ise bu anlamda “kâr” etmesi anlamını taşır ve işin doğası gereği arsa sahibi, ihtiyacından fazla konut elde edebilir. Bir tüketicinin nasıl ki şahsi

68 Yenioçak, s. 154; Akçaal/Uyumaz, s. 251; Öz, Eser, s. 218.

kullanımı için aldığı cep telefonunu sonradan “kâr” elde ederek satması onu tüketici olmaktan çıkarmıyorsa, süreklilik arz etmeyen, tekrar etmeyen bir kazanç faaliyeti de o kişinin tüketici sayılmasına engel olmaz. Bu nedenle, arsa sahibinin kendi birikimini değerlendirdiği veya miras yoluyla kalan bir arsa için arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi kurması, sürekli bir ticari faaliyet olmadığı sürece TKHK hükümlerine tabi olmalıdır. Aksi yönde yorum, arsa sahibinin gelir elde etmesini, birikiminin değerlendirilmesini engelleyen bir sonucu ortaya çıkarır ki TKHK’nın hiçbir yerinde tüketicinin kazanç sağlayamayacağına dair bir ifade yoktur. Arsa sahibi, elde edeceği konutları sonradan satacak veya kiralayacak olsa dahi sonuç değişmez. Çünkü, arsa sahibi sürekli ticari bir faaliyet içinde bulunmamakta, sadece sahibi olduğu arsanın değer kazanması karşılığı kazanç (kâr) elde etmektedir. Bu nedenle, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi ile konut edinmeyi mesleki veya ticari faaliyet haline getirmemiş bir arsa sahibi, bu sözleşme ile kaç adet konut edinirse edinsin tüketici sayılmalıdır.

Arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesi, mevzuatta düzenlenmiş bir sözleşme olmadığından ortaya çıkan uyuşmazlıklar Yargıtay içtihatları ile çözülmektedir. Ancak Yargıtay, vermiş olduğu kararlarda Kanun’un getirmiş olduğu düzenlemeyi, Kanun’un lafzını ve amacını dikkate almayarak farklı yorum ve ölçütler getirmek suretiyle tüketici hukuku açısından eser sözleşmesinin esaslı unsurlarını barındıran arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini tüketici sözleşmesi olarak kabul etmemektedir. Yargıtay, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesini sadece bir eser sözleşmesi gibi nitelendirmekte ve öğretideki ağırlıklı görüşe göre kesin bir şekilde kimi zaman hatalı kimi zaman çelişkili kararlar vermektedir. Çalışma içerisinde ifade edildiği üzere, TKHK m. 3/1’de kullanılan “her türlü sözleşme” cümlesi, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin (unsurları bulunduğu sürece) tüketici sözleşmesi olarak kabul edilmesi gerektiğinin en açık ve net göstergesidir. Ancak bir kısım Yargıtay daireleri, TKHK’da bulunmayan kriterler yaratarak bunları nazara almakta ve çoğu uyuşmazlıkta yerel mahkemelelerin görevsizlik kararı vermesi gerektiği yönünde içtihat ederek arsa sahiplerinin TKHK korumasından yararlanmasını engellemektedir. Bu bağlamda, mahkemeler, arsa payı karşılığı inşaat sözleşmesinin tüketici işlemi niteliğinde olup olmadığını her somut olayın özelliğine göre değerlendirmeli fakat bilhassa arsa sahibinin bu sözleşmeyi kurma amacı, dikkatli ve özenli bir şekilde araştırılarak çıkan sonuca göre hüküm kurulmalıdır.

KAYNAKÇA

- Akçaal**, Mehmet/**Uyumaz**, Alper, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanunun Bazı Hükümlerine (m. 1-16) İlişkin Bir İnceleme”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 4, S. 2, 2013, s. 241-276.
- Akipek Öcal**, Şebnem, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin TKHK Çerçevesinde Değerlendirilmesi, Aristo Yayınları, İstanbul 2021 (Kısaltma: **Akipek Öcal**, Arsa Payı).
- Akipek Öcal**, Şebnem, “Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Kapsamında Tüketici İşlemi ve Uygulanması”, Tüketicinin Korunması Hakkında Kanuna Disiplinler Arası Yaklaşım, Editörler, Esra Hamamcıoğlu/Özge Uzun Kazmacı/M. Ertan Yardım/Argun Karamanlıoğlu/Z. Gizem Sayın, Birinci Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2016, s. 11-19, (Kısaltma: **Akipek Öcal**, Tüketici İşlemi).
- Akipek Öcal**, Şebnem, “Akipek Şerhi”, 6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi- Milli Şerh, Editörler, Hakan Tokbaş/Özlem Tüzüner, Aristo Yayınları, İstanbul 2016, s. 40-59, (Kısaltma: **Akipek Öcal**, Şerh).
- Atamulu**, İsmail, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Müteahhidin Temerrüdü Sebebiyle Sona Ermesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2014.
- Avcı**, Ali, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmelerinde Bağımsız Bölüm Alan Üçüncü Kişilerin Hukuksal Durumları, Yetkin Yayınları, Ankara 2020.
- Ayazlı**, Pervin, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi”, Marmara Üniversitesi Hukuk Araştırmaları Dergisi, C. 2, S. 1, 1987, s. 43-51.
- Aydoğdu**, Murat, Tüketici Hukuku Dersleri, Adalet Yayınevi, Ankara 2015.
- Aydoğdu**, Murat/**Kahveci**, Nalan, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 2. Baskı, Adalet Yayınevi, Ankara 2022.
- Bahtiyar**, Mehmet/**Biçer**, Levent, “Adi İş/Ticari İş/Tüketici İşlemi Ayırımı ve Bu Ayırımın Önemi”, MÜHFHAD, C. 22, Özel Sayı, 2016, s. 395-436.
- Belen**, Herdem, 6098 Sayılı Borçlar Kanunu Genel Hükümler: Kısa Şerh, Beta Yayıncılık, İstanbul 2014.
- Bütün Yılmaz**, Derya G., “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 38, 2019, s. 107-130.
- Çabri**, Sezer, 6502 Sayılı Kanuna Göre Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, Adalet Yayınevi, Ankara 2016.
- Doğar**, Mehmet, “Karma Kullanım Amaçlı Bir Konut Satışı Açısından TKHK Hükümlerinin Uygulanması Sorunu”, Yıldırım Beyazıt Hukuk Dergisi, S. 1, 2021, s. 305-326.

Doğar, Mehmet, Ön Ödemeli Konut Satışı, On İki Levha Yayınevi, İstanbul 2018.

Durak, Yasemin, “Arsa Payı Karşılığı Kat Yapım Sözleşmesi”, İnönü Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 6, Özel Sayı, 2015, s. 207-252.

Eren, Fikret, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 11. Baskı, Legem Yayınevi, Ankara 2023.

Erman, Hasan, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Der Yayınları, İstanbul 2010.

Gümüş, Mustafa Alper, 6502 sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun Şerhi, C. 1, Vedat Kitapçılık, İstanbul 2014.

Gür, Mustafa, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinde Eksik İfa ve Ayıplı İfa Kavramları, Seçkin Yayınları, Ankara 2017.

Havutçu, Ayşe, “6502 Sayılı Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Konu Bakımından Uygulama Alanı: Özellikle Tüketici İşlemleri Bakımından Kanun’un Kapsamı”, Terazi Hukuk Dergisi, C. 9, Özel Sayı, Kasım 2014, s. 8-19.

İkizler, Metin, “Tüketici İle İşlem Yapan (Sonraki) Tüketicinin Korunmasına İlişkin Görüş ve Öneriler”, MÜHFHAD, C. 22, S. 3, 2016, s. 1333-1349.

İnal, Emrehan, Sonuca Katılmalı Sözleşme Kavramı ve Gelir Paylaşımılı İnşaat Sözleşmesi, On İki Levha Yayınları, İstanbul 2011 (Kısaltma: **İnal**, İnşaat).

İnal, Tamer, “Tüketici Hukuku’nda Tüketim Malı-Yatırım Malı Ayrımının Gerekliliği”, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları, 2014-2015, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Editörler, Hakan Tokbaş/Fehim Üçışık, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 161-204, (Kısaltma: **İnal**, Tüketim).

Kahraman, Zafer, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Arsa Sahibinin Sözleşmeden Dönmesi Halinde Yükleniciden Arsa Payı Satın Almış Olan Üçüncü Kişilerin Hukuki Durumu”, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 425-458.

Kara, İlhan, Tüketici Hukuku, 1. Baskı, Engin Yayınevi, Ankara 2015.

Karabulut Dursun, Çağla Nur, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmeleri, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Medeniyet Üniversitesi Lisansüstü Eğitim Enstitüsü, 2023.

Kartal, Bilal, Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Matsa Basımevi, Ankara 1993.

Kılıçoğlu, Ahmet, Borçlar Hukuku Özel Hükümler, 4. Baskı, Turhan Kitabevi, Ankara 2022.

Koçak Diker, Duygu, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 72, S. 3, 2023, s. 1427-1467.

Kuntalp, Erden, Karışık Muhtevalı Akit, 2. Bası, Banka ve Araştırma Enstitüsü Yayınları, Ankara 2013.

Kurşat, Zekeriya, İnşaat Sözleşmesi, Filiz Kitabevi, İstanbul 2017.

Narbay, Şafak/**Akkuş**, Muhammed, “Ticari İş ve Tüketici İşlemi Kavramları Ekseninde Görevli Mahkeme ve Dava Şartı Arabuluculuk Üzerine Düşünceler”, Türkiye Adalet Akademisi Dergisi, S. 44, 2020, s. 301-334.

Ozanoğlu, Hasan Seçkin, “Tüketici Sözleşmeleri Kavramı” (Tüketicinin Korunması Hakkında Kanun’un Maddi Anlamda Uygulama Alanı), AÜHFD, C. 50, S. 1, 2001, s. 55-90.

Öz, Turgut, “İnşaat Sektöründe Eser Sözleşmesi”, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, Editörler, Hakan Tokbaş/Alı Suphi Kurşun, C. 2, Aristo Yayınları, İstanbul 2016, s. 203-229 (Kısaltma: **Öz**, Eser).

Öz, Turgut, “Konusu Taşınmaz Olan Tüketici Sözleşmelerinde Geçerlilik ve Borca Aykırılık”, Sektörel Bazda Tüketici Hukuku Uygulamaları 2014-2015, 4. Tüketici Hukuku Kongresi, Editörler, Hakan Tokbaş/Fehim Üçışık, Bilge Yayınevi, Ankara 2015, s. 138-160 (Kısaltma: **Öz**, Kongre).

Özay, Osman Levent, “6502 Sayılı Yasa Kapsamında Tüketici İşlemi”, ASEAD, C. 4, S. 12, 2017, s. 257-272.

Özel, Çağlar, Tüketicinin Korunması Hukuku, 2. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2014.

Reisoğlu, Safa, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesine İlişkin Bir Kısım Sorunlar”, BATİDER, Prof. Dr. Seza Reisoğlu’na Armağan, C. XXIV, S. 2, 2007, s. 5-17.

Sarı, Suat, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinden Doğan Hakkın Şerhi”, İÜHFM, C. LXIV, S. 2, 2006, s. 273-299.

Seçer, Öz, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi, Yetkin Yayınları, Ankara 2023.

Sütçü, Nezih, Uygulama ve Teoride Tüm Yönleriyle Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi, C. 2, 6. Baskı, Seçkin Yayınları, Ankara 2018.

Şensoy, Ayberk, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinin Tüketici İşlemi Niteliği, Yüksek Lisans Tezi, Ufuk Üniversitesi SBE, 2024.

Türe, Taner, Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Kurulması, Yüksek Lisans Tezi, İstanbul Üniversitesi SBE, 2020.

Yavuz, Cevdet, Türk Borçlar Hukuku Özel Hükümler, İkinci Cilt, 11. Baskı, Beta Yayıncılık, İstanbul 2022.

Yeniocak, Umut, “Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları Açısından Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi”, Konut Sektöründe Tüketici Hukuku Uygulamaları, C. 2, Editörler, Hakan Tokbaş/Alı Suphi Kurşun, Aristo Yayınları, İstanbul 2016, s. 135-158.

Yıldırım, Abdulkerim, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesinin Tüketici İşlemi Sayılıp Sayılamayacağı Sorunu”, Ankara Üniversitesi Hukuk Fakültesi Dergisi, C. 71, S. 3, 2022, s. 1165-1181.

Yünlü, Semih, “Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmelerinde Yüklenicinin Temerrüdü Sonucu Dönme Hakkının Kullanılması ve Etkileri”, Prof. Dr. Hasan Erman’a Armağan, Der Yayınları, İstanbul 2015, s. 909-928.